

Tilstandsrapport

 Ny-Paradis 52, 5230 PARADIS

 BERGEN kommune

 gnr. 14, bnr. 84

Areal (BRA): Enebolig 234 m²



Befaringsdato: 20.01.2023

Rapportdato: 27.01.2023

Oppdragsnr.: 20209-1605

Referansenummer: GD3861

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited

Sertifisert Takstingeniør: Byggmester Knut Farestvedt



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

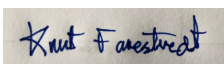
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen vil Takstingeniør/byggmester Knut Farestvedt sørge for at du som kunde ivaretas, og får en seriøs og korrekt rapport.

Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner - blant annet Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Kvam og Voss.

For mer info besøk gjerne vår nettside følg linken: <https://takstmannfarestvedt.no/>



Byggmester Knut Farestvedt

Uavhengig Takstingeniør

27.01.2023 | NESTTUN

Knut Farestvedt Invest Limited

Kloppedalsveien 37
400 16 655

Rapportansvarlig

Byggmester Knut Farestvedt
Uavhengig Takstingeniør
bmkf@broadpark.no
408 46 491



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 2

! TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

AKTUELL EIENDOM

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Paradis.

Enebolig over 2 plan + u-etasje. Bygget i 1937.

Hybel u-etasje, inneholder: Entre/gang, stue/soverom, kjøkken, toalettrom og dusjrom.

Hoveddel u-etasje, inneholder: Trapp, toalettrom, bad, gang, 2 stk boder og vaskerom.

1 etasje inneholder: Entre/hall og trapp, kjøkken, stue og spisestue. Utgang til hage fra stue.

2 etasje inneholder: Trapp/gang, toalettrom, omklingsrom, bad, 4 stk soverom og bod. Utgang til takterrasse på 13,5 m² fra 1 stk soverom.

Bad i 2 etasje er opplyst å være fra ca. 2013 og takteking fra ca. 2010. Boligen har ellers behov for en del oppgraderinger. Noen beskrevne avvik med tilstandsgrad 2 og 3. Se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Tomtearealet på 933m² er opparbeidet med asfaltert parkering, mur, trapper, bed, terrassedekke med skifer. Nedre del av tomt og mur er svært bratt og snødekket, ikke kontrollert under befarings.

Enkelt utvendig skur (6 m²) ikke målbart areal, pga lav høyde.

- Råte nedre del av kledning etc.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette ihht forskrift til Avhendingsloven.

Generelt:

Alle bygningsdeler har begrenset levetid, normalt vedlikehold påregnes derfor alle bygninger med visse intervaller.

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
U-etasje, hoveddel	40	31	9
U-etasje, utleiedel	24	24	0
1 etasje	95	95	0
2 etasje	75	73	2
Sum	234	223	11

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

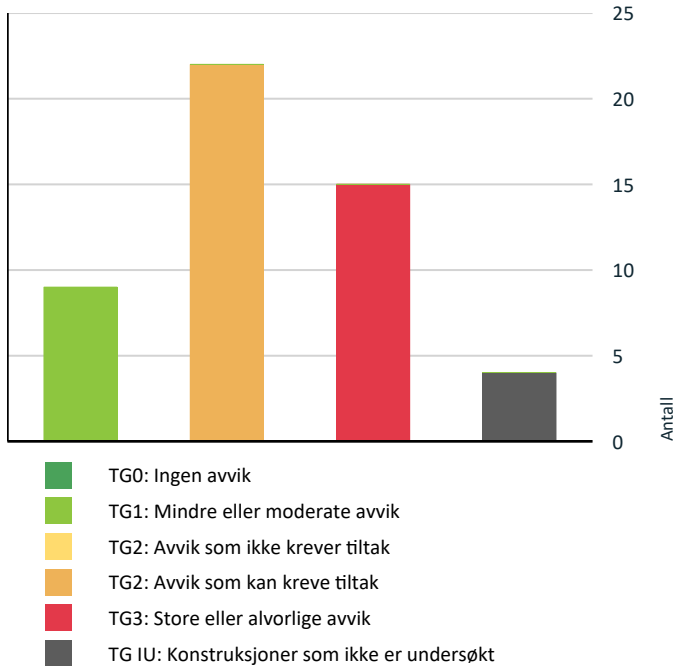
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Det finnes tegninger men disse stemmer ikke med dagens bruk, blant annet i u-etasje.
- Innredning lik dagens situasjon i u-etasje er ikke byggemeldt/godkjent.

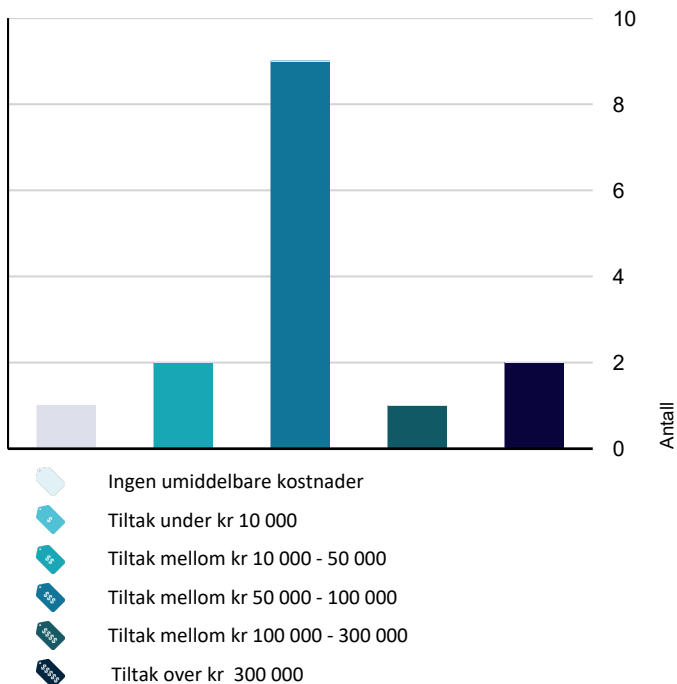
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad 2", som nevnt på S.4 i rapporten.

Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. Denne tilsier at "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3"

Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.


- Partier med råte.
- Stor slitasje.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

! Utvendig > Vinduer - eldre [Gå til side](#)

Det er avvik:

Noen vindu er i dårlig stand, bla vindu i spisestue (er i meget dårlig stand) har råte i karm.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

! Innvendig > Overflater i u-etg hoveddel [Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

- Eldre overflater med stor slitasje.
- Fuktighet i del av vegger og gulv registrert.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Noe knirk registrert.
- Fuktskade i del av tilfarergulv u-etg.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Fuktighet i deler av mur og gulv registrert.
- Del av veggfelt (mot inntil-fylt grunnmur) med panel på vegg var uten uten tilkomst grunnet løsøre, samt vegg som er fliselagt (på bad) er ikke kontrollert da man ikke borer hull i fliser/baderom, følgelig tas det forbehold vdr tilstand/fuktighet disse partier.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Trappen har store skader.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Mangler håndløper 1 side.
- Bruksslitasje.
- Noe knirk registrert.
- Råteskade og fukt i del av trapp pga fuktig mur (registrert fra underside trapp)



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Generell > bad

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Over 300 000



Våtrom > Generell > vaskerom

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > vaskerom

[Gå til side](#)

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

- Fuktighet registrert.



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > bad

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

- Skade/svullet overflate på del av møblement (nederste skuff) etter tidligere lekkasje fra vannlås.
- Mangler rosetter rundt vannrør (vannrør i vegg) til kabinett.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Generell > dusjrom

[Gå til side](#)

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

- Stor slitasje på overflater.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kjøkken > Overflater og innredning > kjøkken

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

- Eldre/ enkel innredning med slitasje.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kjøkken > Avtrekk > kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Ikke ventilator, kun vifte i vindusglass.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ingen ventilering utover åpning av vindu.

- Dårlig ventilering, mugg innvendig flere steder i hybel u-etasje.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

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

- Fuktighet registrert innvendig mur og gulv i u-etg.



Kostnadsestimat: Over 300 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Skorstein over tak

[Gå til side](#)



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > dusjrom

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Det er avvik:

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

- Sprekk i 1 stk nedløp (i front av bolig).



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Sammendrag av boligens tilstand

- Noe mugg innvendig vinduer hybel u-etg.
- Eldre vinduer med slitasje og redusert forventet levetid.
- Flere funksjons trege vinduer.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Eldre dører med slitasje.
- Slitasje utvendig/ innvendig ytterdør u-etasje.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Bruks slitasje, stedvis mugg registrert i hybel u-etasje (ventilasjon må bedres).
- Slitasje parkettgulv og skjevheter i himling 1 etasje.
- Slitasje parkettgulv i 2 etasje.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Krypkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

- Spor etter skadedyr (rottelort).
- Noe salt/fuktutslag innvendig mur.
- Ikke fuktsikring mot grunn/terreng.

- Opplyst fra rekvirent:

Vdr skadedyr; har aldri hørt at dette har vært et problem. Det har vært serviceavtale med rentokil med 6 årlige inspeksjoner.

! Innvendig > Innvendige trapp 1-2 etasje [Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Mangler håndløpere 1 side.
- Noe knirk.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Eldre dører med bruksslitasje.
- Noe mugg innvendig dør i u-etasje hybel.

! Våtrom > Overflater vegger og himling > bad [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fuger.

- Hull i fuger etter diverse oppheng.

! Våtrom > Overflater Gulv > bad [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Ikke tilfredsstillende fall mot sluk.

! Våtrom > Ventilasjon > bad [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

! Kjøkken > Overflater og innredning > kjøkken [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Eldre innredning med normal bruksslitasje.

! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > toalettrom [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Eldre/enkel standard.
- Rommet har ikke servent.
- Wc-rommet er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart etter dagens standard.

! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > toalettrom [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Eldre/enkel standard.

! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > toalettrom [Gå til side](#)

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Eldre/enkel standard.
- Rommet har ikke servent.
- Toalettrommet er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart etter dagens standard.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Sikringsskap plassert i gang (hybel).
Inneholder: Automatsikringer, 40 amp hovedsikring,
3 stk kurser, lastbryter og jordfeilbryter.

Sikringsskap plassert i trappegang.
Inneholder: Automatsikringer, 63 amp hovedsikring
og 15 stk kurser. (+ 3 amp hovedsikring for hybel).

Opplyst fra rekviert: Hele inntaket / skap og hele
ledningsnett ble strukket på nytt i 2002,
dokumentasjon foreligger.

Underskrevne takstmann har foretatt enkel
spørreundersøkelse for el-anlegget, det er spurt om
det er registrert varmgang, sikringer som slår seg ut,
om det har blitt utført el-sjekk av autorisert firma siste
5 år, og om det evt er avvik som ikke er utbedret, om
det er andre feil/mangler eier vet om.

Det er opplyst at det er ingen kjente problemer, og at
det ikke foreligger el-sjekk eller avvik eier, og/eller
rekviert kjenner til.

Det el-anlegget er ikke videre vurdert i denne rapport
da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Info:

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-
anlegget handler om å etterspørre informasjon og
dokumentasjon fra selger, og gjennomføre
observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter
tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv.
Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å
gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med
tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til
de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som
har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om
elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet
til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre
el-kontroll.

Det er det lokale el-tilsynet som fører tilsyn med det
elektriske anlegget i boliger. Tilsynet sjekker blant
annet inntakssikringer, sikringsskap, jordingsanlegg,
defekt materiell, skjøteledninger, bruk av apparater og
utstyr.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet.

! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Grunnmuren har sprekkdannelse.

- Sprekker/ riss i mur og fuger (sementfuger på
gråsteinsmur).

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Taknedløp ledes ikke bort fra bolig.
Ikke 100 % tilfredsstillende fallforhold på terreng bort
fra boligens grunnmur.

! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt
på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt
på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1937

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Saltak, del med valmtak.
Tekket med lekter og glaserte teglstein. Taktekking fra 2014.

Tak er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt fra takvinduer) ihh HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører.

Det kan være steder av taket som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak.

Det er kun yttertekkning som blir vurdert, da undertekking ikke er synlig (lekter, papp, sutak etc.).

Tilstand for de deler av tak som ikke er visuelt synlig er ikke vurdert, og kan følgelig ikke garanteres for.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Skorstein over tak

! TG IU

Pipe dels utvendig plassert, forblendet med naturstein.

Pipe er ikke funksjons testet og/eller trykktestet for utettheter, det tas følgelig forbehold vedr. pipens tilstand utover det som er synlig (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører). Plakklodd i overgang pipe/yttetak er vanligvis ikke kontrollert da tak ikke blir fysisk befart ihh HMS (helse, miljø og sikkerhet).

Nedløp og beslag

! TG 2

Takrenner/nedløp i metall:
Intervaller (år)
Kort = 5, middels = 10, Lang = 15

Takrenner/nedløp i plast:
Intervaller (år)
Kort = 20, middels = 25, Lang = 30

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Sprekk i 1 stk nedløp (i front av bolig).

Tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Sprekk i nedløp må utbedres.

Veggkonstruksjon

! TG 3

Reisverk av trekonstruksjoner (laftet plank og stolpekonstruksjoner).
Lektet og kledd med enklefaset liggende kledning.

Det er kun ytterkledning/fasade som er kontrollert.

Det tas forbehold om evt skjulte skader i ytterveggkonstruksjon bak kledning (være seg borebiller, fukt/råte, mangelfull vindspærre/isolasjon, sopp etc.) da dette er forhold som ikke kan avdekkes uten åpning av konstruksjoner.

Kontroll er visuell og fra bakkeplan, med de begrensninger dette medfører (eks deler av yttervegger som ikke er synlig fra bakkeplan kan ikke kontrolleres, og følgelig ikke garanteres for evt avvik).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Partier med råte.
- Stor slitasje.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Utskifting påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Blindloft med lukeadkomst.
2 stk blindloft, 1 stk med luke som ikke mulig å åpne.
Konstruksjon av tresperrer og sutakbord.

Mrk:
Ikke hele blindloftet er tilgjengelig for inspeksjon grunnet manglende adkomst. Tilstand for deler av loft som ikke er tilgjengelig er ikke vurdert, og kan følgelig ikke garanteres for.

Vinduer

TG 2

Isolerglass vinduer i trekarmer.
Noen enkelglass vinduer med blyinnfattet glass, samt noen koblet enkelglass vinduer.
Isolerglass med utvendig enkelglass/sprossevindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Noe mugg innvendig vinduer hybel u-etg.
- Eldre vinduer med slitasje og redusert forventet levetid.
- Flere funksjons trege vinduer.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Noe vedlikehold påregnes, samt flere vinduer bør justeres.
- Det må påregnes at enkelte vinduer må skiftes ut på sikt.

Vinduer - eldre

TG 3

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen vindu er i dårlig stand, bla vindu i spisestue (er i meget dårlig stand) har råte i karm.

Tiltak

- Tiltak:
- Noen vinduer må skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

2 stk vinduer - nyere

TG 1

Isolerglass vinduer med utvendig blyinnfattet glass (2 stk).

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Dører - terrassedør 1 etasje

TG 1

Terrassedør 1 etasje:
Aluminium skyvedør med isolerglass, utvendige sprosser.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Dører

TG 2

Ytterdør u-etasje, hybel:
Formpresset huntonitt dørblad med felt av isolerglass.

Ytterdør 1 etasje:
Malt fylling dørblad med felt av enkelglass.

Terrassedør 2 etasje:
Malt panel dørblad med felt av koblet enkelglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre dører med slitasje.
- Slitasje utvendig/ innvendig ytterdør u-etasje.

Tiltak

- Tiltak:
- Overvåk tilstand og utfør normalt vedlikehold

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Takterrasse på 13,5 m² (over stue 1 etasje).
Tekket med asfaltapp, rekkverk av malt trevirke.
Malingslitasje på rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

INNSENDIG

Overflater i u-etg hoveddel

TG 3

Gulv: Parkett, furugulv og betong gulv.
Vegger: Furupanel, murvegger.
Himling: Malt strie. Takhøyde ca. 217 - 225 cm.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Eldre overflater med stor slitasje.
- Fuktighet i del av vegger og gulv registrert.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Overflater

TG 2

U-etasje, hybel.
Gulv: Laminat.
Vegger: Malt panel, malt strie.
Himling: Malt strie.

1 etasje.
Gulv: Skifer fliser i entre/hall, eik stavparkett i stue og spisestue, merbau parkett på kjøkken. Varmekabler i entre/hall.
Vegger: Malt panel, malt strie.
Himling: Malt panel, malt platekledning, beisede takbjelker.
Listverk: Malt listverk, karmen og vindusbrett.

2 etasje.
Gulv: 3 stavs eik parkett.
Vegger: Malt strie, malt panel.
Himling: Malt panel, malt strie.
Listverk: Malt listverk, karmen og vindusbrett.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Bruks slitasje, stedvis mugg registrert i hybel u-etasje (ventilasjon må bedres).
- Slitasje parkettgulv og skjevheter i himling 1 etasje.
- Slitasje parkettgulv i 2 etasje.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Ingen akutte tiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Gulv mot grunn av betong, dels med tilfarergulv (i u-etasje).
Etasjeskiller av bjelkelag/trevirke (1 og 2 etasje).

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Noe knirk registrert.
- Fuktskade i del av tilfarergulv u-etg.

Tiltak

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

Fukt skadet tilfarergulv (u-etg) må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Radon

TG 2

Iflg nasjonalt aktsomhetskart for radon viser at det i Ny-Paradis 52 er moderat til lav aktsomhet.

Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold.

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 1

Pipe.
Murt/pusset tegl pipe.
Feieluke på vaskerom u-etg.

Ildsteder:
Plassmurt åpen peis i stue (1 etasje).
Ildsted ikke funksjonstestet.

Pipe er ikke funksjons testet og/eller trykktestet for utettheter, det tas følgelig forbehold vedr. pipens tilstand utover det som er synlig (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører).

Rom Under Terreng

TG 3

Hulltaking er ikke foretatt, da det er åpen mur i u-etg (mot inntil-fylt grunnmur)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Fuktighet i deler av mur og gulv registrert.
- Del av veggfelt (mot inntil-fylt grunnmur) med panel på vegg var uten uten tilkomst grunnet løsløse, samt vegg som er fliselagt (på bad) er ikke kontrollert da man ikke borer hull i fliser/baderom, følgelig tas det forbehold vdr tilstand/fuktighet disse partier.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Mrk:

Deler av kostnad og til-tak for fuktproblematikk ligger under punkt "Drenering".

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Krypkjeller

TG 2

Krypkjeller under del av stue, med lukeadkomst fra u-etasje.

Krypkjeller/blindkjellere ansees på generelt grunnlag som risiko konstruksjon, og bla luftfuktighet kan variere ut fra forhold som årstider/temperatur.

Vurdering av avvik:

- Krypkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Spor etter skadedyr (rottelort).
- Noe salt/fuktutslag innvendig mur.
- Ikke fuktsikring mot grunn/terreng.

- Opplyst fra rekvirent:

Vdr skadedyr; har aldri hørt at dette har vært et problem. Det har vært serviceavtale med rentokil med 6 årlige inspeksjoner.

Tiltak

- Jevnlige kontroll av krypkjeller anbefales for forebygging av skader.
- Fuktsikring mot grunn/terreng anbefales.

Innvendige trapper

TG 3

Trapp mellom u-etasje og 1 etasje.

Trapp med malte vanger og rekkverk, eik parkett i trinn.

Vurdering av avvik:

- Trappen har store skader.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Mangler håndløper 1 side.
- Bruksslitasje.
- Noe knirk registrert.
- Råteskade og fukt i del av trapp pga fuktig mur (registrert fra underside trapp)

Tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige trapp 1-2 etasje

TG 2

Trapp mellom 1 etasje og 2 etasje.

Trapp med malte vanger og rekkverk, eik parkett i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Mangler håndløpere 1 side.
- Noe knirk.

Tiltak

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

Innvendige dører

TG 2

Malt fylling innerdører, slette malte innerdører og furu fylling innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre dører med bruksslitasje.
- Noe mugg innvendig dør i u-etasje hybel.

Tiltak

- Tiltak:
- Overvåk tilstanden, eldre dører bør vedlikeholdes.

VÅTROM

U-ETASJE, HOVEDDEL > BAD

Generell

TG 3

Opplyst å være fra ca. år 2000.

Keramiske fliser på gulv med varmekabler.

Keramiske fliser på vegger, samt del med malt strie og furupanel. Elektrisk avtrekkventil. Spotlights (LED, fra 2018) i tak.

Inneholder: Servant med møblelement, speil og belysning, stort jacuzzi/boblekar og badekar med dusj.

Avvik:

- Bruksslitasje.
- Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Ikke mulig med inspeksjon av sluk under jacuzzi.
- Gulvlist (av trevirke) i overgang gulv/ vegg, ser ikke ut til å være membran i overgangen.
- Membran ikke klemt i sluk (badekar).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen.
- Fliselagt luke i vegg er dels skadet/sprukne fliser ect på denne.

Hulltaking:

Hulltaking ikke foretatt, da våtsone går mot yttervegg og celledeling (mot hybel).

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport

U-ETASJE, HOVEDDEL > VASKEROM

Generell

TG 3

Betong gulv med eldre støpejern sluk, dels tilfarergulv med furugulv, murvegger og panel. Lufterventil
Inneholder: 200 L bereder (nyere), Nibe varmepumpe (luft/vann) og røropplegg/sluk for vaskemaskin.

Avvik:

- Eldre overflate, tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom.
- Ikke membran på gulv/vegger.
- Fuktighet i gulv og mur.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 3

Hulltaking er ikke foretatt, da det er åpent gulv og mur.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.
- Fuktighet registrert.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnad vedr. avvik er lagt under vaskerom.

2 ETASJE > BAD

Generell

Badet er opplyst å være fra ca. 2013 (av sønn tilstede).

Overflater vegger og himling

TG 2

Keramiske fliser på vegger, malt innvendig tak.
Badet er opplyst av rekvirent å være fra 2014.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.
- Hull i fuger etter diverse oppheng.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Fungerer med dagens avvik, men noe lokal utbedring (tetting av hull med silikon) bør påregnes.

Overflater Gulv

TG 2

Keramiske fliser på gulv med elektriske varmekabler.
Badet er opplyst av rekvirent å være fra 2014.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Ikke tilfredsstillende fall mot sluk.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Badet fungerer med avviket, men er ikke ideelt.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plast sluk og smøremembran.
Badet er opplyst av rekvirent å være fra 2014.

Forbehold:

Membran er ikke synlig (utover evt i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader ect). Ihh innstruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig.
Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert ihh til forhold som alder/forventet levetid.

Årstall: 2014

Sanitærutstyr og innredning

TG 3

Innredet med dusjkabinett, servant med møblement, speil og belysning.
Badet er opplyst av rekvirent å være fra 2014.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Skade/svullet overflate på del av møblement (nederste skuff) etter tidligere lekkasje fra vannlås.
- Mangler rosetter rundt vannrør (vannrør i vegg) til kabinett.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Skadet møbel må skiftes for å lukke avviket.
- Rosetter på vannrør bør monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Ventilasjon

TG 2

Ventilasjon via lufterventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt fra gang.
Det ble ikke registrert fukt/avvik i åpnet hull.

Mrk: Hulltaking er stikkprøve (og skal tas i dusjsone) for å avdekke evt fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

U-ETASJE, UTLEIEDEL > DUSJROM

Generell

TG 3

Dusjrom:
Keramiske fliser på gulv/vegger. Luftventil.
Inneholder: Dusj med forheng (forheng mot kjøkken).

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Stor slitasje på overflater.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Må rehabiliteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke var tilkomst (celleinndeling og mot flislagt bad i hoved del).

KJØKKEN

U-ETASJE, UTLEIEDEL > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 3

Malt fylling fronter.
Laminat benkeplate med stål vaskebeslag.

Rørøpplagg for vaskemaskin (klær) på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.
- Eldre/ enkel innredning med slitasje.

Tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kjøkkenet fungerer, men er ikke ikke etter "dagens standard" og har slitasje.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Avtrekk

TG 3

Kjøkkenet har ikke ventilator, men vifte montert i vindusglass (som bedrer ventilering i rommet, men filtrerer ikke fett/lukt ect).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ikke ventilator, kun vifte i vindusglass.

Tiltak

- Tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres (ventilator med slange ut fra kjøkkenet).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Profilerte fronter.
Laminat benkeplate med stål vaskebeslag.
Ventilator.
Rørøpplagg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre innredning med normal bruksslitasje.

Tiltak

- Tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak.

SPESIALROM

U-ETASJE, HOVEDDEL > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Keramiske fliser på gulv, malt strie/furupanel på vegger. Luftventil.
Inneholder: Toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre/enkel standard.
- Rommet har ikke servant.
- Wc-rommet er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart etter dagens standard.

Tiltak

- Tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak, utbedring på senere tidspunkt kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > TOALETROM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Parkett på gulv, malt panel på vegger. Elektrisk avtrekkventil.
Inneholder: Toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre/enkel standard.

Tiltak

- Tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak, utbedring på senere tidspunkt kan ikke utelukkes.

U-ETASJE, UTLEIEDEL > TOALETROM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Keramiske fliser på gulv, malt strie og malt panel på vegger.
Inneholder: Toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Eldre/enkel standard.
- Rommet har ikke servant.
- Toalettrommet er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart etter dagens standard.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Ingen umiddelbare tiltak, utbedring på senere tidspunkt kan ikke utelukkes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannforsyningsrør av kobber + del med plast vannrør.
Stoppekran plassert på bad u-etasje.

Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør/sluk av støpejern, samt del med plast sluk/avløp.

Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Tiltak

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

Ventilasjon

TG 3

Ingen ventilasjon i u-etasje hoveddel utover avtrekksvifte bad.
Naturlig ventilasjon via ventiler i vindu og ventiler i yttervegg (hybel u-etasje).
Ingen ventilasjon i 1 og 2 etasje, utover åpning av vindu.

§ 13-2. Ventilasjon i boligbygning

(1) Boenheter skal ha ventilasjon som sikrer en gjennomsnittlig frisklufttilførsel på minimum 1,2 m³ per time per m² gulvareal når boenheten er bebodd.

Rom kan ventileres med lufteventiler og åpningsbare vinduer når uteluftens kvalitet og lokale støyforhold gjør det egnet. Dette forutsetter at den øvrige ventilasjonsløsningen i boenheten er tilpasset at rommet luftes med ventiler og vinduer. Det er også en forutsetning at energikravene i kapittel 14 er oppfylt. Ved bruksendring i eksisterende bolig gjelder det i visse tilfeller flere unntak fra energikravene i kapittel 14, se § 1-2 åttende ledd.

Mrk:

Boenheten tilfredsstillende ikke dagens krav for ventilering.
Fysisk åpning av vinduer for tilfredsstillende ventilering påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.
- Dårlig ventilering, mugg innvendig flere steder i hybel u-etasje.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Andre VVS-installasjoner

TG IU

Servant montert i gang 2 etgt, eldre type.
Ikke videre tilstandsvurdert.

Tilstandsrapport

Varmesentral

TG 1U

Radiator i stue og spisestue 1 etasje, samt radiator i gang 2 etasje, disse varmes via Nibe varmepumpe 12 KWh, type luft/vann, fra 2018 med "App" styring.

Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert da dette krever spesial kompetanse/ må undersøkes av autorisert vvs firma, følgelig settes "TGIU".

Varmtvannstank

TG 1

200 L bereder plassert på vaskerom (nyere).

Elektrisk anlegg

TG 2

Sikringsskap plassert i gang (hybel).
Inneholder: Automatsikringer, 40 amp hovedsikring, 3 stk kurser, lastbryter og jordfeilbryter.

Sikringsskap plassert i trappegang.
Inneholder: Automatsikringer, 63 amp hovedsikring og 15 stk kurser. (+ 3 amp hovedsikring for hybel).

Opplyst fra rekvirent: Hele inntaket / skap og hele ledningsnett ble strukket på nytt i 2002, dokumentasjon foreligger.

Underskrevne takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget, det er spurt om det er registrert varmgang, sikringer som slår seg ut, om det har blitt utført el-sjekk av autorisert firma siste 5 år, og om det evt er avvik som ikke er utbedret, om det er andre feil/mangler eier vet om.

Det er opplyst at det er ingen kjente problemer, og at det ikke foreligger el-sjekk eller avvik eier, og/eller rekvirent kjenner til.

Det el-anlegget er ikke videre vurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Info:

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv.

Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

Det er det lokale el-tilsynet som fører tilsyn med det elektriske anlegget i boliger. Tilsynet sjekker blant annet inntakssikringer, sikringsskap, jordingsanlegg, defekt materiell, skjøteledninger, bruk av apparater og utstyr.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet.

1. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

På generelt grunnlag anbefales el-sjekk av anlegg så fremt det ikke foreligger dokumentasjon/el-sjekk av nyere dato.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 1

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for boligen, bygget er høyst sannsynlig etter byggeårets forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som bygget ikke vil innfri.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentert på antatt faste masser.

Fundamentering kan ikke garanteres da det ikke er foretatt undersøkelser av grunnforhold og det foreligger ingen dokumentasjon. Følgelig skal ikke byggegrunn tilstandsvurderes ihht NS 3600.

Drenering

TG 3

Ukjent drenering.

Generelt:
På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring (knotteplast og drenerør) lik dagens byggeskikk tilsier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
- Fuktighet registrert innvendig mur og gulv i u-etg.

Tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur av gråstein og av betong/sparestein.

Forbehold:

Kun de deler av grunnmur som er synlig er (og kan) kontrolleres. Der hvor mur er skjult av terreng (inntil fylt utvendig), og innvendig hvor mur er påført kan det ikke garanteres mot evt sprekker eller andre avvik. (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører).

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Sprekker/ riss i mur og fuger (sementfuger på gråsteinsmur).

Tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden.
- Vedlikehold påregnes.

Terrengforhold

TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taknedløp ledes ikke bort fra bolig.

Ikke 100 % tilfredsstillende fallforhold på terreng bort fra boligens grunnmur.

Tiltak

- Tiltak:
- Nedløp bør ledes bort fra bolig i egnet drenerør/grøft.
Terrengforhold bør anordnes med fall fra boligens grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Ledninger fra byggeår.

Ikke kontrollert da dette er skjulte installasjoner, valgt tilstands grad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/forventet levetid, det tas følgelig forbehold vdr dette (nedgravde ledninger/avløp kan være i bedre/dårligere stand kontra "Levetidstabeller" som er et gj-snitt. Undersøkelse av faktisk tilstand på slike ledninger må evt utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
U-etasje, hoveddel	40	31	9	Trapp, toalettrom, bad, gang, vaskerom	2 stk innvendige boder (5 m ² + 4 m ²)
U-etasje, utleiedel	24	24	0	Entré/gang, stue/soverom, kjøkken, toalettrom, dusjrom	
1 etasje	95	95	0	Entré/hall og trapp, kjøkken, stue, spisestue, utgang til hage fra stue	
2 etasje	75	73	2	Trapp/gang, toalettrom, omklæringsrom, bad, 4 stk soverom, utgang til takterrasse på 13,5 m ² fra 1 stk soverom	1 stk innvendig bod
Sum	234	223	11		

Kommentar

Arealer pr rom:

U-etasje, hoveddel.

- Trapp 2,20 m²
- Toalettrom 1,20 m²
- Bad 14,50 m²
- Bod 4,90 m²
- Bod 4,20 m²
- Vaskerom 8,40 m²

U-etasje, hybel.

- Entre/gang 5,40 m²
- Stue/soverom 11,30 m²
- Kjøkken 4,00 m²
- Toalettrom 0,90 m²
- Dusjrom 0,80 m²

1 etasje.

- Entre/hall og trapp 13,20 m²
- Kjøkken 11,00 m²
- Stue 53,20 m²
- Spisestue 15,90 m²

2 etasje.

- Trapp/gang 17,30 m²
- Toalettrom 1,30 m²
- Omkleddningsrom 3,00 m²
- Bad 4,10 m²
- Soverom 13,80 m²
- Soverom 12,40 m²
- Soverom 6,20 m²
- Soverom 11,50 m²
- Bod 2,00 m²

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Iht. måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

- Kommentar:*
- Det finnes tegninger men disse stemmer ikke med dagens bruk, blant annet i u-etasje.
 - Innredning lik dagens situasjon i u-etasje er ikke byggemeldt/godkjent.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverksjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

- Kommentar:*
- Vindu på noen av soverommene tilfredsstiller ikke dagens krav for rømning.
Krav størrelse vinduer iht rømning:
Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter.
 - Merk det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av branncelleinndeling.
 - Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget men er høyst sannsynlig bygget etter byggeårets forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som boligen ikke vil innfri.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2023	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Heidi Sperre og Torstein Sperre	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	14	84		0	932.9 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Ny-Paradis 52

Hjemmelshaver

Sperre Harald Cato

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Paradis.

Kort avstand til Nesttun sentrum med de fleste servicetilbud/fasiliteter.

Gangavstand til Bybanen som går mellom Bergen sentrum og Flesland flyplass, samt dagligvare butikk på Paradis.

Varierte turmuligheter i området med blant annet Linjen (gammel tog trase) som er en gang/sykelsti som går fra Nesttun til Fjøsanger, samt Gamlehaugen (slottsparken) som er en populær park med badeplass og om man ønsker en fjelltur kan man gå på Løvstakken.

Barnevennlig med kort gangavstand til barnehager, Paradis barneskole og Storetveit ungdomsskole.

Ca. 6,5 km til Bergen sentrum.

Adkomstvei

Privat vei (veirett for aktuell bolig).

Tilknytning vann

Tilknyttet kommunal vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunalt avløp via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert parkering, gangvei til bolig, murer, trapper, bed og terrassedekke med skifer.

I 2020 ble biloppstillingsplass til 4 biler bygget inn i tomten og i tillegg ble det lagt frem el-bil lader.

- Mindre riss/sprekker i murer og rapo.

Nedre del av tomt og murer her ligger i svært bratt terreng og er dermed ikke kontrollert under befaring.

Parkering på tomten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland-ambita	20.01.2023		Innhentet	4	Nei
Eiendomsverdi	20.01.2023		Fremvist	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GD3861>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon