

Tilstandsrapport

📍 Ladegårdsveiten 1, 5033 BERGEN

📖 BERGEN kommune

gnr. 167, bnr. 453

Andelsnummer 4

Areal (BRA): Leilighet (3.et) 50 m²



Befaringsdato: 08.02.2023

Rapportdato: 13.02.2023

Oppdragsnr.: 18601-1352

Referansenummer: MS1243

Autorisert foretak: Kristoffersen Taksering

Sertifisert Takstingeniør: Roar Kristoffersen



Gyldig rapport
13.02.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Kristoffersen Taksering.

Takst foretak.



Rapportansvarlig



Roar Kristoffersen
Uavhengig Takstingeniør
roar@kristoffersentaksering.no
934 22 416



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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, 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 lovliggheit (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).

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.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet (3.et) - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har takvinduer/trevinduer med 2-lags glass. Takvinduer.

Alder: ukjent.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Hovedytterdør til gang: B 30 brann klassifisering og 35 db lyd-dempende funksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat (nytt gulv/hems) og furu gulv. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Normal bruk-slitasje på gulv og noen hakk/striper registrert.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vi har kun kontrollert stue for skeivheter/lasermåling (samt fall forhold på bad).

Vi har brukt laservater.

Måling/skeivheter i rom registrert (bord/stoler/innredning er ikke flyttet på) i stue (mm): 29

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Boligen har mursteinspipe.

På eldre skorsteiner er det normalt at det må utføres nytt innvendig røykrør på ett tidspunkt om det er mistanke om u-tetthet eller om skorstein plates inn.

Jeg vil på generelt grunnlag anbefale å helbeslå pipen over tak.

Boligen har malt tretrapp.

Stige til hems (bratt). Hemsetrapp skiftet etter byggeår.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Membran/tettesjikt er mer enn 10-15 år og må forventes å være i midtre del av tiltenkt levetid.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Målt fall på gulv ved terskel til topp slukrist: Fall registrert (mm): 20

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tettesjikt har skjult utførelse under fliser og er ikke mulig å kontrollere visuelt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2022 nytt toalett, 2018 nytt skap med vask og nytt dusjkabinett.

Firma: Mjelstad og Stokke AS.

NB.

Dokumentasjon er ikke fremvist oss.

Dokumentasjon bør innhentes.

Det er elektrisk styrt vifte. Registrert normalt overtrykk og ved bruk av røykappull trakk det normalt ut ventil.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av heltre. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Nb:

Det bør tettes mellom vegg og benk med elastisk masse.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det var godt trekk ved bruk av røykappull.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vi har ikke sett dokumentasjon for utførende av rørnett. Det meste av rørnett er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll.

Det er avløpsrør av plast. Vi kjenner ikke til om det er stakeluke da vi ikke lokaliserte denne på befaring.

Det meste av rørnett er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll.

Boligen har naturlig ventilasjon. Leiligheten har registrert til-luft via ventiler på vinduer.

Elektrisk oppvarming med panelovn.

Det er registrert gulv-varme: bad.

Vi har ikke funksjonstestet varmekilder.

Varmtvannstanken er på ca 120 liter.

Firma: Mjelstad og Stokke AS.

Automatsikringer i sikringsskap. Kursfortegnelse på dør/i skap. 6 kurser.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

For det meste bebygget.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilighet (3.et)			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	0	0	0
Loft/3 et.	49	45	4
Etasje2	1	1	0
Etasje1	0	0	0
Sum	50	46	4

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

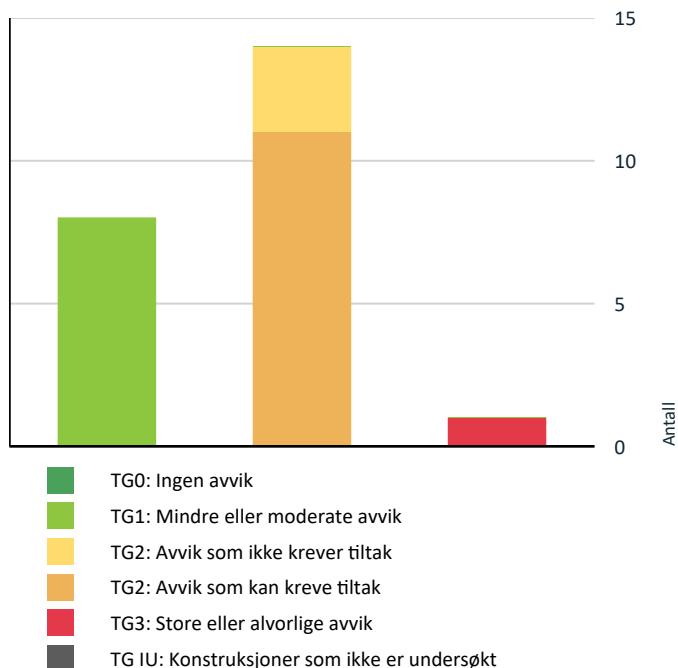
[Gå til side](#)

Leilighet (3.et)

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

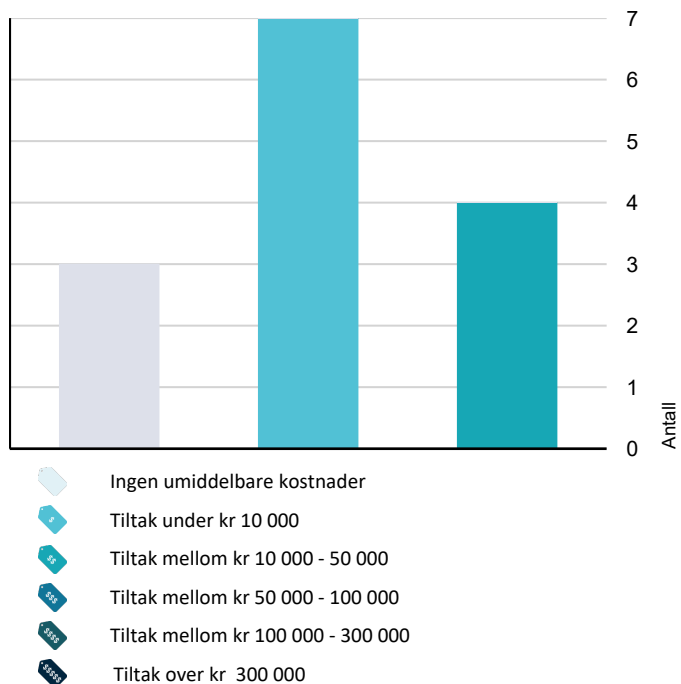
Sammendrag av boligens tilstand

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

Utvendig boder er ikke vurdert i denne rapporten. Ved befaring var det møbler som gjorde noen overflater vanskelig å kontrollere. Det kan være forhold som vi ikke har kunnet avdekke pga manglende tilkomst.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet (3.et)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Plast/diffusjonstetting bak plate til tettesjikt/bad.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er fuktmerker på karm. Tregghet registrert på vinduers åpne funksjon. Rømningsvindu er tungt å åpne/topphengslet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tette endeskjøter i kjøkken. Merker etter vegg på ende av kjøkken/ved tette endeskjøter.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Defekt lukker/lås på feieluke.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

Hemsetrapp er ikke festet oppe.

Tilkomst hems: uten sikring (rekkverk)/åpne trinn, liten luke åpning til hems, bratt.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert slitt maling/malingsslitasje/sår/skrapemerker.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fuger.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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.

Lite fall på gulv mot sluk. Det er skjolder/misfarging på fuger.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Stoppekran under kjøkkenvask. Svimerker på kubbing til bad, årsak ikke kjent.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Dokumentasjon er ikke fremvist oss.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Automatsikringer i sikringsskap. Kursfortegnelse på dør/i skap. 6 kurser.



Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tilstandsrapport

LEILIGHET (3.ET)

Byggeår

1900

Kommentar

Informasjon fra edr.

Anvendelse

Leiligheten er bebodd.

Standard

Det er sannsynlig at bygg fikk endringer ifb med kjøp av bygg i 2007.

Vedlikehold

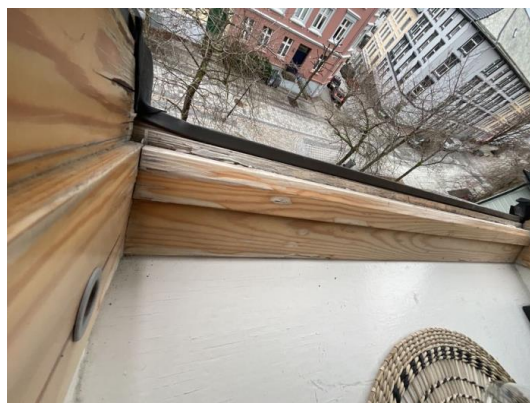
Normalt vedlikehold.

UTVENDIG

Vinduer

TG 2

Bygningen har takvinduer/trevinduer med 2-lags glass. Takvinduer. Alder: ukjent.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktmerker på karm. Treghet registrert på vinduers åpne funksjon.

Rømningsvindu er tungt å åpne/topphengslet.

Tiltak

- Tiltak:

Foring/karm til vindu bør flikkes/males/skiftes ut. Vinduer som går tregt bør smøres opp.

Funksjon for toppåpning på vindu for rømning bør kontrolleres opp mot manglende funksjon/letthet på åpning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Dører

TG 1

Bygningen har malt hovedytterdør. Hovedytterdør til gang: B 30 brann klassifisering og 35 db lyd-dempende funksjon.

INNENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 2

Innvendig er det gulv av laminat (nytt gulv/hems) og furu gulv. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Normal bruk-slitasje på gulv og noen hakk/striper registrert.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tette endeskjøter i kjøkken. Merker etter vegg på ende av kjøkken/ved tette endeskjøter.

Tiltak

- Tiltak:

Lokalt tiltak etter behov.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vi har kun kontrollert stue for skeivheter/lasermåling (samt fall forhold på bad). Vi har brukt laservater. Måling/skeivheter i rom registrert (bord/stoler/innredning er ikke flyttet på) i stue (mm): 29



79 mm



50 mm

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Radon

TG 1

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har mursteinspipe.

På eldre skorsteiner er det normalt at det må utføres nytt innvendig røykrør på ett tidspunkt om det er mistanke om u-tetthet eller om skorstein plates inn.

Jeg vil på generelt grunnlag anbefale å helbeslå pipen over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Defekt lukker/lås på feieluke.

Tiltak

- Tiltak:

Montere ny feieluke.

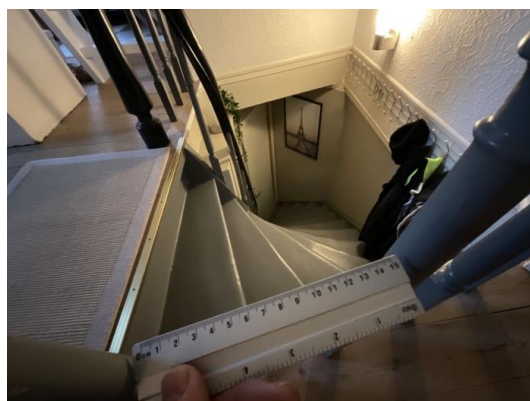
Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har malt tretrapp.

Stige til hems (bratt), skiftet etter byggeår.



Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Hemsetrapp er ikke festet oppe.

Tilkomst hems: uten sikring (rekkverk)/åpne trinn, liten luke åpning til hems, bratt.

Tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Feste hemsetrapp oppe.

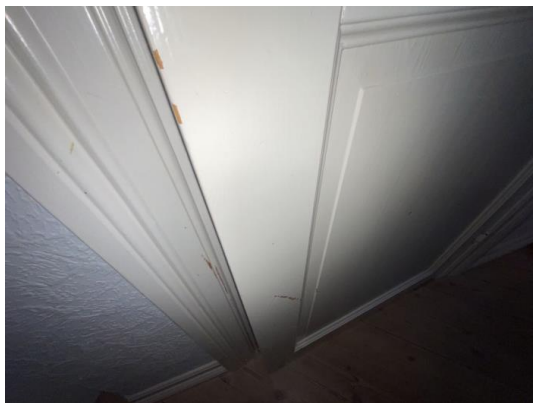
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitt maling/malingsslitasje/sår/skrapemerker.

Tiltak

- Tiltak:

Det er behov for å flikke/male.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

LOFT/3 ET. > BAD

Generell

TG 1

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

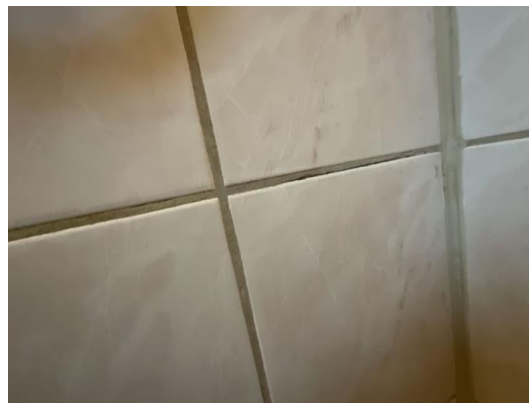
Membran/tettesjikt er mer enn 10-15 år og må forventes å være i midtre del av tiltenkt levetid.



Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har fliser. Taket er malt.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Tiltak

- Andre tiltak:

Fuger er modent for re-fuging.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Målt fall på gulv ved terskel til topp slukrist: Fall registrert (mm): 20



65 mm



85 mm.

Vurdering av avvik:

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

Lite fall på gulv mot sluk. Det er skjolder/misfarging på fuger.

Tiltak

- Andre tiltak:

List bør demonteres/dokumentasjon for utførelse bør innhentes for å konstanterer at det er tettesjikt (skjult bak list).

Fuger i dusj er moden for å skiftes/re-fuges.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Tettesjikt har skjult utførelse under fliser og er ikke mulig å kontrollere visuelt.



Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2022 nytt toalett, 2018 nytt skap med vask og nytt dusjkabinett.

Firma: Mjelstad og Stokke AS.

NB.

Dokumentasjon er ikke fremvist oss. Dokumentasjon bør innhentes.

Ventilasjon

TG 1

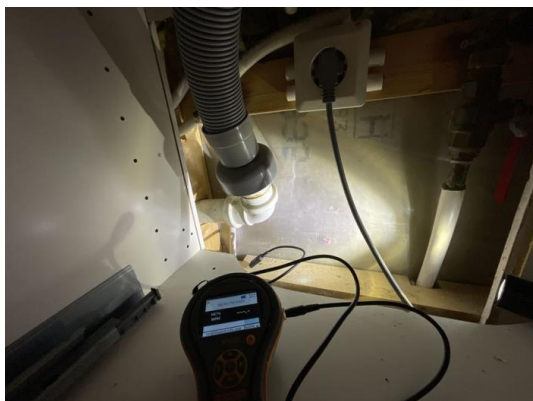
Det er elektrisk styrt vifte. Registrert normalt overtrykk og ved bruk av røykappull trakk det normalt ut ventil.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 3

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plast/diffusjonstetting bak plate til tettesjikt/bad.

Tiltak

- Tiltak:

To tettesjikt i vegg kan føre til problematikk over tid/nedsatt funksjon. Dokumentasjon for utførelse bør innhentes og nøyere undersøkelse anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJØKKEN

LOFT/3 ET. > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Nb:

Det bør tettes mellom vegg og benk med elastisk masse.



Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør kontrolleres om komfyr/platetopp har komfyrvakt funksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Avtrekk

! TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det var godt trekk ved bruk av røykappull.



Avløpsrør

! TG 2

Det er avløpsrør av plast. Vi kjenner ikke til om det er stakeluke da vi ikke lokaliserte denne på befaring. Det meste av rørnett er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll.

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.

Ventilasjon

! TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon. Leiligheten har registrert til-luft via ventiler på vinduer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Vi har ikke sett dokumentasjon for utførende av rørnett. Det meste av rørnett er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll.



Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Stoppekran under kjøkkenvask. Svimerker på kubbing til bad, årsak ikke kjent.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Stoppekran bør merkes. Nøyere undersøkelse for årsak til svimerker.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmesentral

! TG 1

Elektrisk oppvarming med panelovn.

Det er registrert gulv-varme: bad.

Vi har ikke funksjonstestet varmekilder.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 120 liter.

Firma: Mjelstad og Stokke AS.



Årstill: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Dokumentasjon er ikke fremvist oss.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Innhente dok. på utførelse.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg

TG 2

Automatsikringer i sikringsskap. Kursfortegnelse på dør/i skap. 6 kurser.

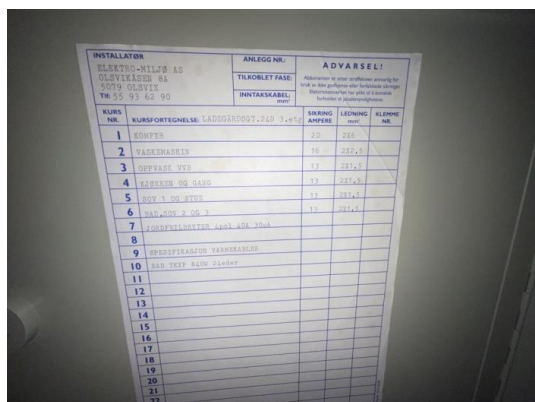
1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Vi kjenner ikke til når det er utført oppgraderinger på elektrisk nett/stikkontakter/brytere/kapasitet.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Elektro-Miljø AS.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ukjent

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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

Anlegget virker å ha oppgraderinger siden krav til Samsvarserklæring/1999 og dokumentasjon bør framskaffes. Det elektriske anlegget er blitt noen år og er moden for kontroll. Vi anbefaler alle anlegg med kontroll for over 10-15 år siden å kontrolleres.



Tilstandsrapport



Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent NB:
Det ble ikke registrert håndslukker apparat eller vann-slange. Dette bør være på plass ved salg.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent



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?

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.

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. Arealet 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

Leilighet (3.et)

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	0	0	0		Hems
Loft/3 et.	49	45	4	Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad	
Etasje2	1	1	0	Entré	
Etasje1	0	0	0		Bod på 5 m2
Sum	50	46	4		

Kommentar

Skråtak i leiligheten.

Stue/kjøkken: ca 23
Soverom: 8,2
Bad: 4,6
Soverom: 6,8
Bod: 4

Hems: Høyde til møne ca. 1,88 m.
Gulv ca. 13,5 kvm (inkl åpning for stige).

Tilleggsmåling (ikke hele kvm slik som måleregler tilsier og areal er ment som tilleggsinfo som kan bli brukt ifb. med oppussing eller lignende.)
Areal har ingenting med oppmåling av selve boligens P- eller S-rom da vi ikke kontrollerer arealene slik som kontroll ved selve oppmålingen av etasjen.

Ved oppmåling av rom (tilleggsinformasjon) er ikke innervegger medtatt, (netto areal hvor vi i noen tilfeller også medtar skap, innkassing og lignende).

Areal sum for rommene vil være mindre enn areal oppgitt som p- og s- rom for etasjen Dette er på grunn av areal for vegger, innkassing for rør, trappe åpninger, etc som skal være med i areal iht. NS 3940.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Vi har brukt lasermåler/avstandsmåler. Det må forventes mindre unøyaktigheter ved målingen da måleutstyret er håndholdt. Da vi ikke har mottatt tegninger før befaring av boligen kan målinger være unøyaktige ifb. med rørkanaler, yttergrenset/yttervegger, etc. Leiligheten er vanskelig og måle pga skråtaksregel og utforming/rom inndeling, ikke rettvinklet alle sider. Større avvik enn normalt må forventes på denne loftsleiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Trapp mangler brann funksjon. "

Det er lav lyd dempende effekt til leiligheten.

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: Det foreligger ikke dokumentasjon på branncelleinndeling/brann prosjektering. Det er sannsynlig at bygget er etter byggeårets forskrifter.

De må ikke forveksles med dagens forskrifter TEK 17 som den ikke vil innfri.

Alternativ rømningsvei må justeres for vindus åpne funksjon som var tung og sannsynligvis tyngre enn hva som må forventes for en rømningsvei.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.2.2023	Roar Kristoffersen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	167	453		0	113.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ladegårdsveiten 1

Hjemmelshaver

Borettslaget Ladegårdsveiten 1

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/		REGNSKAPSHUSET VEST AS	Silje Bernes Hanstvedt, Astrid Bernes Hanstvedt, Rune Hanstvedt

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet i Sandviken med kort avstand til Bergen sentrum.
Gangavstand til det meste av byens fasiliteter, turstier/fjellveien, etc.

Nabolagsprofil:

Offentlig transport: 90 m

Dagligvare: 200 m

Barnehager1.0 km: 7

Barnefamilier i grunnkrets: 16 %

Utsikt fritt over nærområdet.

Parkering:

Soneparkering i området.

Adkomstvei

Offentlig vei/smau.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Det er ikke opplyst om planer i området som berører denne eiendommen.

Eiendommen ligger i et område med generelt boliger.

Reguleringsplan grunn:

Plan id: 538000, endret plan i 1990: 5380600.

KPA: 6527000 (2019) sentrumformål og BYfortettingssone BY 1.

Om tomten

Bygård hvor tomten for det meste er bebygget. Mindre bakgård.

Tinglyste/andre forhold

INFO FELLES BYGNING:

Byggeår: 1900 (byggeår er cirka).

Fasade: Utvendig liggende kledning.

Modernisering/maling: Ikke opplyst.

Tak: Valmtak, yttertekket med betongtakstein.

Alder: Ikke opplyst. Overfalte forringe på stein og yttertekket er blitt noen år/over halvveis av forventet levetid.

Grunnmur: Betongkonstruksjoner/natursteinsmur fra byggeår. Det er ikke opplyst om svekket funksjon eller tiltak mot drenering.

Annet:

Ytterdøren til huset har vært oppe i styret at den skal byttes. Tilbud er hentet inn.

Utvendig vedlikehold i regi av styret og normalt utført av firma på anbud. Vi har ikke mottatt historikk fra styret eller blitt informert om fremtidige planer. Vi har kun enkelt kommentert bygningen(e) og ikke vurdert TG/tilstandsgrad for felles bygningsmasse. Det er leiligheten innvendig som er kontrollert/befart.

Siste hjemmelsovergang

År

2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	08.02.2023		Innhentet	1	Nei
Ordrebekreftelse	08.02.2023		Innhentet	1	Nei
Egenerklæring	09.02.2023		Fremvist	7	Nei
Norges Eiendommer	08.02.2023		Innhentet	1	Nei
Ordrebekreftelse	08.02.2023		Fremvist	1	Nei
Ferdigattest	04.10.1962	Samt bruksendring i regi av HB Eiendom AS i 2008.	Fremvist	1	Nei
Tegninger	12.05.1996		Ingen	2	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 elektro faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser 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 funksjonsprøving 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 slitasjegrad: 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

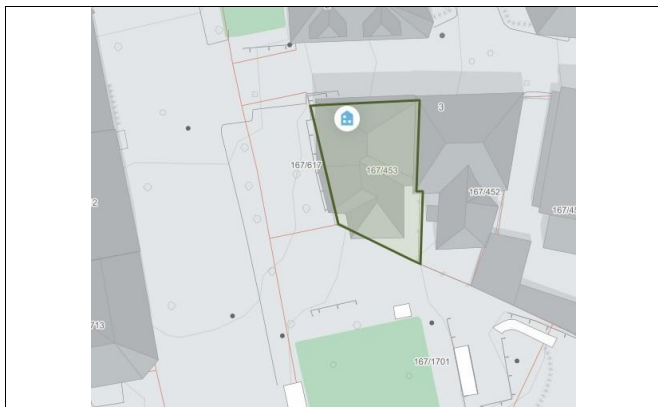
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MS1243>

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

Andre bilder



Eiendommen.



Kpa.