

Tilstandsrapport

📍 Kristian Bings vei 5, 5073 BERGEN

📖 BERGEN kommune

gnr. 159, bnr. 914, snr. 2

Areal (BRA): Tomannsbolig (seksjon 2) 130 m²



Befaringsdato: 22.03.2023

Rapportdato: 13.04.2023

Oppdragsnr.: 20932-1286

Referansenummer: NR6031

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



**BANG
TAKST**
AS
Ingeniør & Takstmann

Gyldig rapport
13.04.2023

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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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.

Bang Takst AS eies av Patrick Bang som har bakgrunn som byggingeniør med senere takstutdanning fra NITO/NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:

- Tilstandsrapport etter ny forskrift
- Verdi- og lånetakst
- Reklamasjonsrapporter
- Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.

Med over ti års erfaring som bla. rådgivende ingeniør og byggeleder er selskapet opptatt av å levere serviceinnstilt kvalitetsarbeid for alle type kunder.



Rapportansvarlig



Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572



**BANG
TAKST**
AS
Ingeniør & Takstmann

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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! 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

TAKSTOBJEKTET

Øvre del av horisontaldelt tomannsbolig.
Seksjonen går over to etasjer inkl. loft.
Tilhørende balkong med utgang fra stue, samt terrasse med utgang fra soverom 3.

SAMMENDRAG

Kjøkken fra 2021.
Bad ble pusset opp/modernisert i 2019.
Ny balkong mot øst fra 2023.
Nyere gulv/overflater.
Loftsetasje ble pusset opp og innlemmet i leiligheten i 2007 (ikke godkjent).
Bygningsmassen forøvrig fremstår med eldre standard.

Den aktuelle seksjonen fremstår i hovedsak som jevnlig vedlikeholdt og i normalt god stand i forhold til byggets alder. Seksjonen er i stor grad modernisert/oppgradert i senere tid. En må likevel være oppmerksom på at en bolig som er oppført i 1950 vil ha tilstandssvekkelser på grunn av alder, byggeskikk og forventet gjenstående brukstid på bygningsdeler.

Se rapport forøvrig for detaljert beskrivelse av bygningsdeler.

Tomannsbolig (seksjon 2) - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:
Saltak tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag:
Takrenner, nedløp og skvettbeslag i plast.

Yttervegger:
Isolert trekonstruksjon med liggende, enkeltfaset kledning.

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjon med tresperrer.

Vinduer:
To-lags isolerglassvinduer i trekarmen.

Ytterdør:
Profilert ytterdør med isolerglassfelt.

Trapp ved inngangsparti:
Betongtrapp med rekkverk i malt trekonstruksjon.

Trapp i bakkant av boligen:
Tretrapp med rekkverk og trinn i malte trekonstruksjoner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

ROMBESKRIVELSE

2. etasje:

Entré: 6,8 m²
Laminat på gulv, slettmalte plater på vegger og i himling. Sikringskap i rommet.

Gang: 7,8 m²
Laminat på gulv, slettmalte plater på vegger og i himling.

Soverom 1: 6,3 m²
Laminat på gulv, slettmalte plater på vegger og i himling.

Soverom 2: 16,3 m²
Laminat på gulv, slettmalte plater på vegger og i himling.

Soverom 3: 14,8 m²
Laminat på gulv, slettmalte plater på vegger og i himling.

Bad: 5,9 m²
Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling.

Inneholder:
Baderoms møbel med heldekkende servant, speil m/belysning, vegghengt toalett og dusjkabinett. Opplegg for oppvaskmaskin og tørketrommel. Elektrisk vifte på vegg. El. varmekabler.

Toalettrom: 1,0 m²
Keramiske fliser på gulv/sokkelflis, malt panel på vegger og takplater i himling.

Inneholder:
Baderoms møbel med heldekkende servant, speil med belysning og gulvstående toalett.

Stue/kjøkken: 34,7 m²
Laminat på gulv, slettmalte plater på vegger og i himling.

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske. Ventilator integrert i overskap (IKEA).

Inneholder:
Komfyr (Hotpoint Ariston), induksjonstopp (Siemens) og oppvaskmaskin (IKEA). Frittstående kjøle- og frysenskap (Miele).

Loft:

Soverom 4: 8,3 m²
Laminat på gulv, malte plater/strie på vegger og malte plater i himling. Kottluke.

Gang 13,8 m²

Beskrivelse av eiendommen

Laminat på gulv, malte plater/panel på vegger og malte plater i himling. Kottluker.

Soverom 5: 8,2 m²

Laminat på gulv, malte plater/panel på vegger og malte plater i himling. Kottluker.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Se egen beskrivelse.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Tomannsbolig (seksjon 2) | | | |
|--------------------------|------------|------------|----------|
| ETASJE | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
| 2. etasje | 99 | 99 | 0 |
| Loft | 31 | 31 | 0 |
| Sum | 130 | 130 | 0 |

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

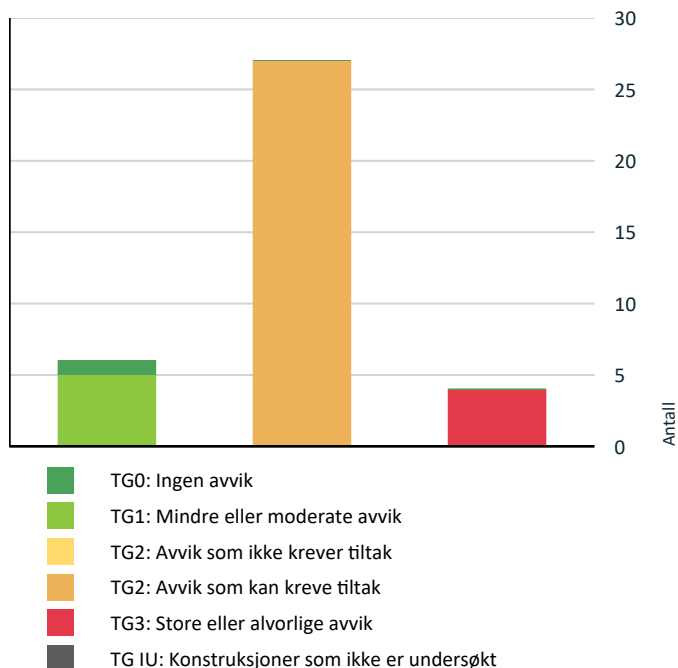
[Gå til side](#)

Tomannsbolig (seksjon 2)

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Loftsetasje er ikke vist på byggetegninger. Dagens bruk er antatt ikke godkjent.
- Mindre endringer i 2. etasje. WC er ikke vist på plantegning.

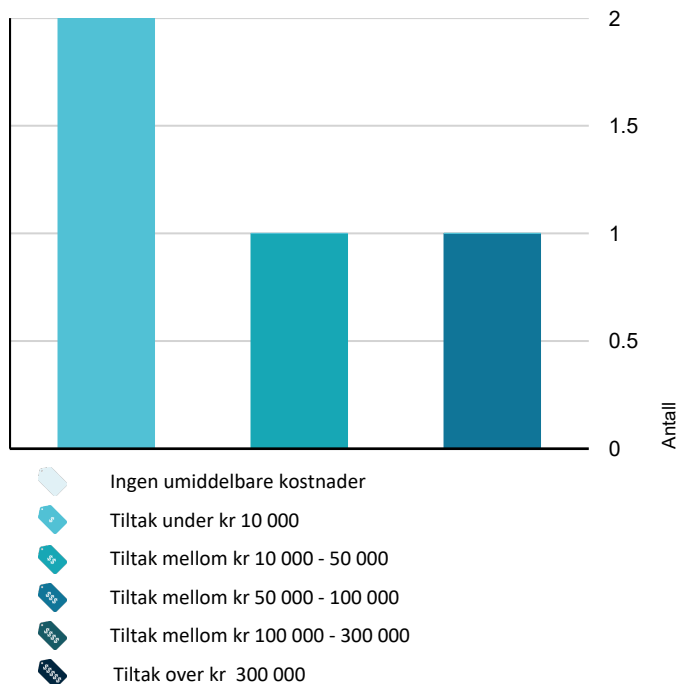
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig (seksjon 2)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Takteking - andre avvik [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Synlig lekkasje fra innvendig side i rom med varmtvannsbereder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Det er påvist andre avvik:

- Vindu er fra antatt byggeår, levetid er oppbrukt.
- Antatt lekkasje pga. utettheter rundt vindu.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! 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.
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom: 1,0 m² [Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er påvist andre avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Stedvis mye slitasje på taktekkning.
- Mose/begroing.
- Antatt utettheter i taktekkning eller gjennomføringer (se eget punkt vedr. beskrivelse av avvik og kostnadsestimat)..

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Det ble registrert mose og begroing i takrenner.

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

Det er påvist andre avvik:

- Elde/slitasje.
- Stedvis kraftig malingsavskalling.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er i hovedsak gitt på bakgrunn av alder pga. eldre vinduer med redusert forventet levetid etc.
- Synlig slitasje på vinduer.
- Vindu mot sør i 2. etasje har synlig innvendig kondensering og er antatt punktert.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Elde/slitasje.

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

Det er påvist andre avvik:

- Elde/slitasje.

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

Det er påvist andre avvik:

- Elde/slitasje.
- Malingsavskalling på konstruksjoner.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Elde/slitasje.
- Mye malingsavskalling på rekkverk/trinn på trapp i bakkant av boligen.
- Malingsavskalling/korrosjon på betongtrapp ved inngangsparti.

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

Det er påvist andre avvik:

- Større glipe mellom list og laminat på soverom 3.
- Merker i himling på kjøkken etter lekkasje.
- En del slitasje/merker på overflater i loftsetasje.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Elde/slitasje
- Rennemerker fra sotluke.
- Manglende ubrennbar plate under feieluke.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Det er påvist andre avvik:

- Dør til bad og toalettrom tar i karm.
- Noen mindre hakk/slitasje på enkelte dører.

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad: 5,9 m² [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Dør med ikke-fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad: 5,9 m² [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad: 5,9 m² [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Ukjent utførelse vedr. tettesjikt. Takstmann kjenner ikke til om opprinnelige fliser er beholdt ved oppussing av badet.

! Våtrom > Ventilasjon > Bad: 5,9 m² [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Kjøkken > Teknisk utstyr > Stue/kjøkken: 34,7 m² [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.

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

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

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

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

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

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

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

ELEKTRISK ANLEGG

El. anlegg av ukjent alder.

Sikringsskap er plassert i entré.

Hovedsikring på 32 ampere.

Automatsikringer (jordfeilautomater)..

KURSER

30 ampere: 1 stk

16 ampere: 9 stk

10 ampere: 1 stk

BELYSNING

Vanlig belysning.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler på bad.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

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 kontroll.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet.

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Elde/slitasje.

- Malingsavskalling.

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Sprekker/skjevheter i mur i bakkant av boligen.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG (SEKSJON 2)

Byggeår

1950

Kommentar

Kilde: Infoland Ambita

Standard

Leiligheten fremstår i hovedsak for å ha normal, god standard med normal bruksslitasje. Bygningsmassen forøvrig fremstår med eldre standard.

Utvalgte oppgraderinger:

- Kjøkken fra 2021.
- Bad ble pusset opp/modernisert i 2019.
- Ny balkong mot øst fra 2023.
- Nyere gulv/overflater.

-Loftsetasje ble pusset opp og innlemmet i leiligheten i 2007 (ikke godkjent).

Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt og modernisert. Bygningsmassen forøvrig bærer preg av manglende vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Saltak tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Stedvis mye slitasje på takteking.
- Mose/begroing.
- Antatt utettheter i takteking eller gjennomføringer (se eget punkt vedr. beskrivelse av avvik og kostnadsestimat)..

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Taktekking - andre avvik

TG 3

Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Synlig lekkasje fra innvendig side i rom med varmtvannsbereder.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Det vanskelig å konkludere om lekkasje skyldes utettheter i gjennomføringer eller i selve taktekingen. Det må i første omgang gjøres lokal utbedring for å lukke avviket. Kostnadsestimat er vanskelig å anslå. Merk at taktekingen for øvrig bærer preg av slitasje og er moden for utskifting i nær fremtid. Det var begrenset med tilkomst for å kontrollere undertaket i sin helhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner, nedløp og skvettbeslag i plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det ble registrert mose og begroing i takrenner.
- Det er ikke krav om montering av snøfangere.

Veggkonstruksjon

TG 2

Isolert trekonstruksjon med liggende, enkeltfaset kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Elde/slitasje.
- Stedvis kraftig malingsavskalling.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold og oppgradering i nær fremtid. Det kan ikke utelukkes råteskadet kledning.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjon med tresperrer. Deler av konstruksjonen var tilgjengelig for inspeksjon via kottluker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Kostnadsestimat omfatter kun enkel utbedring av lekkasje fra loft.

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Entré:

To-lags isolerglassvindu i trekarmen (1992). TG2.

Soverom 1:

To-lags isolerglassvindu i trekarmen (1982). TG2.

Soverom 2:

To-lags isolerglassvindu i trekarmen (1982). TG2.

Soverom 3:

To-lags isolerglassvindu i trekarmen (2006). TG1.

Bad:

To-lags isolerglassvindu i trekarmen (2012). TG1.

Stue/kjøkken:

To-lags isolerglassvindu i trekarmen (1976) mot øst. TG2.

To-lags isolerglassvindu i trekarmen mot sør (ukjent alder). TG2.

To-lags isolerglassvinduer i trekarmen mot vest fra 1987 og 1982.

Soverom 4 og 5 (loft):

Fabrikkmalte vinduer med to-lags isolerglass i trekarmen av nyere alder (TG1).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er i hovedsak gitt på bakgrunn av alder pga. eldre vinduer med redusert forventet levetid etc.
- Synlig slitasje på vinduer.
- Vindu mot sør i 2. etasje har synlig innvendig kondensering og er antatt punktert.

Tiltak

- Andre tiltak:
- De må påregnes vedlikehold og/eller utskifting av vinduer på sikt. Tidspunkt for dette er vanskelig å anslå.
- Vindu mot sør i 2. etasje er i dårligere forfatning enn øvrige vinduer og bør skiftes.

Takvindu

TG 3

Eldre takvindu av tre med ett-lags blyglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vindu er fra antatt byggeår, levetid er oppbrukt.
- Antatt lekkasje pga. utettheter rundt vindu.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Vindu må skiftes ut for å lukke avvik. Utvendig tetting må kontrolleres og utbedres. Kostnadsestimat er grovt estimert og forutsetter tilkomst (naturlig å gjøre ifb. med en evt. utbedring av øvrige lekkasjer i samme området).

Kostnadsestimat: Under 10 000

Dører

TG 2

Ytterdør:

Profilert ytterdør med isolerglassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Elde/slitasje.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold.

Balkongdører

TG 2

To stk. balkongdører av eldre alder med to-lags isolerglassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Elde/slitasje.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold eller utskifting av dører i nær fremtid.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse mot nordvest på ca. 20 m² med utgang fra soverom 2.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Elde/slitasje.
- Malingsavskalling på konstruksjoner.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold.

Utvendige trapper

TG 2

Trapp ved inngangsparti:

Betongtrapp med rekkverk i malt trekonstruksjon.

Trapp i bakkant av boligen:

Tretrapp med rekkverk og trinn i malte trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Elde/slitasje.
- Mye malingsavskalling på rekkverk/trinn på trapp i bakkant av boligen.
- Malingsavskalling/korrosjon på betongtrapp ved inngangsparti.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 2

Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje, foruten observasjoner kommentert under avvik.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Større glipe mellom list og laminat på soverom 3.
- Merker i himling på kjøkken etter lekkasje.
- En del slitasje/merker på overflater i loftsetasje.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Avvik er av visuell betydning. Overflater skiftes/fornyes etter ønske/behov.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Gulv på grunn av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag. Det ble foretatt måling av ujevnheter ved lasermåling. Se kommentarer under avvik.

MÅLTE HØYDEFORSKJELLER:

2. etasje

- Mellom 0-22 mm i entré (TG2).
- Mellom 0-36 mm i gang (TG3).
- Mellom 0-18 mm på soverom 1 (TG1).
- Mellom 0-37 mm på soverom 2 (TG3).
- Mellom 0-22 mm på soverom 3 (TG2).
- Mellom 0-34 mm i stue/kjøkken (TG3).

Loft:

- Mellom 0-35 mm i alle rom. (TG3).

Merk at det ikke ble flyttet på tunge møbler etc. Målinger er basert på stikkprøver. Avvik kan forekomme. Det må påregnes skjevheter i eldre boliger.

Bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstillende nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 2

Pipe:

Murt teglsteinspipe med pusset overflate.

Ildsted:

Seksjonen har ikke ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Elde/slitasje
 - Rennemerker fra sotluke.
 - Manglende ubrennbar plate under feieluke.

Tiltak

- Andre tiltak:
 - Konf. feier vedr. tilstand på pipe og evt. tiltak.
 - Det må påregnes vedlikehold.

Innvendige trapper

TG 2

Leilighet:

Malt tretrapp fra 2. etasje til loft.

Fellesgang:

Malt tretrapp fra 1. etasje til 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendige dører

TG 2

2. etasje:

Hvite, formpressede innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Dør til bad og toalettrom tar i karm.
 - Noen mindre hakk/slitasje på enkelte dører.

Tiltak

- Andre tiltak:
 - Dør til bad og toalettrom bør justeres.
 - Øvrige avvik er av visuell betydning.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD: 5,9 M²

Generell

Overflater:

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling.

Inneholder:

Baderomsmøbel med heldekkende servant, speil m/belysning, vegghengt toalett og dusjkabinett. Opplegg for oppvaskmaskin og tørketrommel. Elektrisk vifte på vegg. El. varmekabler.

Dokumentasjon:

Ikke fremvist/kontrollert. Eier opplyser om at alle arbeider er utført av fagfolk i 2019.

Vurdering / konklusjon:

Badet fremstår som praktisk og funksjonelt. Normal brukslitasje.

Overflater vegger og himling

TG 2

Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Dør med ikke-fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Tiltak

- Andre tiltak:
 - Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, forutsatt at det fortsatt benyttes dusjkabinett.

Overflater Gulv

TG 2

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Merk at det var noe begrensning med tilkomst for å måle fallforhold i sin helhet grunnet dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk og antatt smøremembran. Dokumentasjon er ikke fremvist/kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Ukjent utførelse vedr. tettesjikt. Takstmann kjenner ikke til om opprinnelige fliser er beholdt ved oppussing av badet.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør fortsatt benyttes dusjkabinett.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør undersøkes om det finnes dokumentasjon på innbyggingssystemer. Det finnes egne modeller som tilfredsstiller kravet i TEK10 ved at sisternen er dekket av en vanntett bag som dekker hele sisternetanken og spylørøret.

Ventilasjon

TG 2

Elektrisk styrt vifte med med fuktsensor.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold både ved visuell inspeksjon og fuktmåling.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN: 34,7 M²

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske. Ventilator integrert i overskap (IKEA).

Inneholder:

Komfyr (Hotpoint Ariston), induksjonstopp (Siemens) og oppvaskmaskin (IKEA). Frittstående kjøle- og fryseskap (Miele).

Vurdering / konklusjon:

Kjøkkenet fremstår som moderne og funksjonelt.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Teknisk utstyr

TG 2

Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 1

Ventilator integrert i overskap. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

Merk at det må påregnes jevnlig vedlikehold.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM: 1,0 M²

Overflater og konstruksjon

TG 3

Toalettrom med keramiske fliser på gulv/sokkelflis, malt panel på vegger og takplater i himling.

Inneholder:

Baderomsmøbel med heldekkende servant, speil med belysning og gulvstående toalett.

Vurdering / konklusjon:

Toalettrommet fremstår som funksjonelt med normal bruksslitasje, men en må være oppmerksom på at det ikke er etablert ventilasjon i rommet (TG3 iht. ny forskrift).

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannrør i plast og rør-i-rør system. Fordelerskap er plassert på bad.

Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle seksjonen. Felles rør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert (ukjent alder).



Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast inne i leiligheten, antatt tilknyttet eldre soilrør. Felles rør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Ventilasjon

TG 2

Ventilasjon via veggventiler og luftespalter i vindu. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder på 150 liter fra Oso Hotwater, plassert i knevegg på loft. Det er etablert avrenningskar og lekkasjestopper i tilknytning til bereder. Merk at situasjonen er noe uoversiktlig på loftet pga. lekkasjer fra tak. Det ble ikke registrert lekkasjer fra bereder ved enkel visuell inspeksjon.

Elektrisk anlegg

TG 2

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

ELEKTRISK ANLEGG

El. anlegg av ukjent alder.
Sikringsskap er plassert i entré.
Hovedsikring på 32 ampere.
Automatsikringer (jordfeilautomater)..

KURSER

30 ampere: 1 stk
16 ampere: 9 stk
10 ampere: 1 stk

BELYSNING

Vanlig belysning.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler på bad.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

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 kontroll.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. 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

6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
12. 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

Det er ikke opplyst om kjente problemer med el-anlegg som eier kjenner til.

På generelt grunnlag anbefales det utvidet kontroll av el-anlegg såfremt det ikke foreligger eller kan fremskaffes dokumentasjon/samsvarserklæringer for alle arbeider som er gjort med anlegget og/eller hvis anlegget er av eldre alder.



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn.

Drenering

TG 2

Tilbakefylt med antatt drenerende masser av sprengstein/kult.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner. Pusset/slemmet overflate.

Grunnmur er kun enkelt, visuelt kontrollert fra utvendig side (ikke kontrollert fra seksjon i underetasje).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Elde/slitasje.
 - Malingsavskalling.

Tiltak

- Andre tiltak:
 - Det må påregnes vedlikehold.

Forstøtningsmurer

TG 2

Forstøtningsmurer (lettklinker) i bakkant av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Sprekker/skjevheter i mur i bakkant av boligen.

Tiltak

- Andre tiltak:
 - Det må gjøres lokal utbedring, evt. må mur rives og bygges på nytt igjen for å lukke avvik.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige vannledninger av galvanisert stål fra 1949.

Utvendige avløpsledninger av betong fra 1949.

Kilde: bergenskart.no

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert 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?

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 bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige 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

Tomannsbolig (seksjon 2)

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|------------|-------------------------------|------------|----------|---|-----------------------|
| | Totalt | P-ROM | S-ROM | | |
| 2. etasje | 99 | 99 | 0 | Entré: 6,8 m ² , Gang: 7,8 m ² , Soverom 1: 6,3 m ² , Soverom 2: 16,3 m ² , Soverom 3: 14,8 m ² , Bad: 5,9 m ² , Toalettrom: 1,0 m ² , Stue/kjøkken: 34,7 m ² | |
| Loft | 31 | 31 | 0 | Soverom 4: 8,3 m ² , Gang 13,8 m ² , Soverom 5: 8,2 m ² | |
| Sum | 130 | 130 | 0 | | |

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser.

Merk:

Innvendige vegger, kanaler, sjakter etc. utgjør ca. 5,3 m² av bruksarealet i 2. etasje.

Innvendige vegger, kanaler, sjakter etc. utgjør ca. 0,7 m² av bruksarealet på loft.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER

Takhøyde i 2. etasje (stue/kjøkken) ble målt til 2,48 meter.

Takhøyde på loft (loftsstue) ble målt til 2,08 meter.

GENERELT

Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan det skal kategoriseres. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM avhengig av bruken. I enkelte tilfeller kan det også være tvil om hvilken kategori rommet faller inn under, og da må det utvises skjønn. Bruk i strid med byggt teknisk forskrift og/eller manglende godkjenning for den aktuelle bruken vil ikke ha betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Loftsetasje er ikke vist på byggetegninger. Dagens bruk er antatt ikke godkjent.
- Mindre endringer i 2. etasje. WC er ikke vist på plantegning.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: - Rom på loft er antatt ikke omsøkt/godkjent for dagens bruk.

- Lav takhøyde på loft.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|--------------|---------------|
| 22.3.2023 | Patrick Bang | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|------------|
| 4601 BERGEN | 159 | 914 | | 2 | 0 m ² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet |

Adresse

Kristian Bings vei 5

Hjemmelshaver

Simonnæs Invest AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en høy og fri beliggenhet som sikrer flott utsikt over Bergensdalen, Landås, Ulriken, Fløien og videre mot sentrumsområdet. Boligen ligger i Kristian Bingsvei, som er en blindvei uten gjennomgangstrafikk og flotte turområder like utenfor døren. Busstopp ligger rett nedenfor huset. Flere dagligvarebutikker i nærheten.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning. Privat stikkledning fram til offentlig tilknytningspunkt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp. Privat stikkledning fram til offentlig tilknytningspunkt.

Regulering

Eiendommen er omfattet av:

Kommuneplanens arealdel:
BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

Eldre reguleringsplan:
ÅRSTAD. SØNDRE SKOGVEIEN OG BLEKENBERG

Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert. For ytterligere informasjon kan man kontakte kommunen eller besøke www.bergenskart.no/braplan.

Om tomten

Eiendommen er opparbeidet med pent opparbeidet med trær, busker, beplantning, trapper og terrasse.

Parkering

Parkering i offentlig vei (soneparkering).

Eier opplyser om at det er parkering på felles parkeringsplass.

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|-----------|------|
| 3 900 000 | 2021 |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------|------|----------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | 0 | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | | Gjennomgått | 0 | Nei |
| bergenskart.no | | | Gjennomgått | 0 | Nei |
| seeiendom.no | | | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Tegninger | | Tilsendt fra megler. | Gjennomgått | 0 | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 fuktinnhold 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/NR6031>

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