

Tilstandsrapport

📍 Nordeidevegen 55 B, 5251 SØREIDGREND

📖 BERGEN kommune

gnr. 36, bnr. 206

Areal (BRA): Enebolig 279 m², Garasje 60 m², Pergola med jacuzzi med motstrømsbasseng 24 m²



Befaringsdato: 20.04.2023

Rapportdato: 27.04.2023

Oppdragsnr.: 16556-1111

Referansenummer: SG9575

Autorisert foretak: Takstmann Øystein Lunde AS

Sertifisert Takstingeniør: Øystein Lunde



Gyldig rapport
27.04.2023

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.

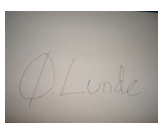
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygnings sakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på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

Takstmann Øystein Lunde AS

Rapportansvarlig



Øystein Lunde

Uavhengig Takstingeniør

lunde.oystein@hotmail.com

905 79 998

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
- løse gjenstander slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

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

Enebolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Aller bygningdeler og installasjoner har begrenset levetid.

- Bruksnavn: Norheim
- Etableringsdato: 23/10-1956

Generelt om boligen:

- Rammertilatelse: 21/09-2006
- Igangset.till: 21/12-2006
- Tatt i bruk (GAB): 14/03-2008

- Antall boliger 1
- Antall etasjer 2

Generelt:

Enebolig med støpt dekke og isolert bindingsverk med utvendig trekledning.

Etasjeskiller i tre. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/valmkonstruksjon tekket med sort betongtakstein.

Renner og nedløp i sort stål

Vinduer med energiglass/isolerglass fra byggeår.

Takvinduer med isolerglass (bad/loftstue)

Gatedør i sort utførelse med rundt glass.

Terrassedører/skyvedører i hovedetasjen samt skyvedør til veranda i 2. etasje.

Terrasseplattinger rundt huset utgjør ca. 250 m². Overbygd terrasse med bla. el- markise m.m fra stue/kjøkken og soverom. Det er også en manuell markise på gavlsiden av huset mot syd.

Utgang fra loftstuen til veranda på ca. 24 m² med terrassebord på dekke og rekkverk i tre/glass utførelse.

- Rekkverkshøyde er på 96 cm

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Sorte granittfliser, keramiske fliser, laminat og merbauparkett

Vegger: Malte flater og fliser

Himling: Malte flater. Downlights, halogen

Betongdekke mot grunn og trebjelkelag mot 2. etasje.

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

Boligen har malt tretrapp med heltre trinn.

Hvite formpressede fyllingsdører samt skyvedører

- og dør med messinginfattet glassfelt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

2 helfisete bad med wc og vaskerom fra byggeår.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Ballingsløv i hvit profilert utførelse med sort granitt benkeplate med nedfelt vask. Overskap med glassfelt og lys. Downlights, Led. Integreerte hvitevarer.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Wc-rom på ca. 2,24 m²:

Klosett, søyleservant, speil og lys.

- Sorte granittfliser på dekke, flis på vegg og malt i tak.

- Downlights, halogen

- Dobbel stikkontakt

- Avtrekk fra wc-rom og tilluft via dør

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er av plastrør (rør i rør) og noe i kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Bygningen har balansert ventilasjon, type Systemair.

Bereder type OSO OC 300 dobbeltmantlet bereder fra 2020

Vannbåren varme i 1. etasje, sentral i vaskerom/teknisk-rom

Nedgravd gasstank ved garasje/bod. Gasstank er til gasspeis.

El-skap med automatsikringer

Røykvarslere og brannslukningsapparat

Gasspeis i stuen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Utvendig drenering fra byggeår. Fyllmasser/stein.

Boligen ligger over terreng.

Boligen har betonggrunnmur.

Relativ flatt tomt med bratt terreng ned i forkant mot øst og opp i bakkant mot vest.

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast vannledning av plast (PEL) offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. etasje	73	73	0
1. etasje	206	197	9
Sum	279	270	9

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Garasje med bodplass i bakkant	43	0	43
1. etasje: Boder med utvendig adkomst	17	0	17
Sum	60	0	60

Pergola med jacuzzi med motstrømsbasseng			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Pergola med jacuzzi med motstrømsbasseng	24	0	24
Sum	24	0	24

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Loft står på godkjent tegning som "ikke innredet". Eier opplyser at det er tatt kontakt med arkitekt for å få dette i orden.

Østvendt veranda i 2. etasje er opplyst bygget i 2016, ikke byggemeldt.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er avvik: Boder med utvendig adkomst er tilbygd i ettertid og det er ikke tegninger på de. Takterrassen på garasjen fremkommer ikke av byggetegning.

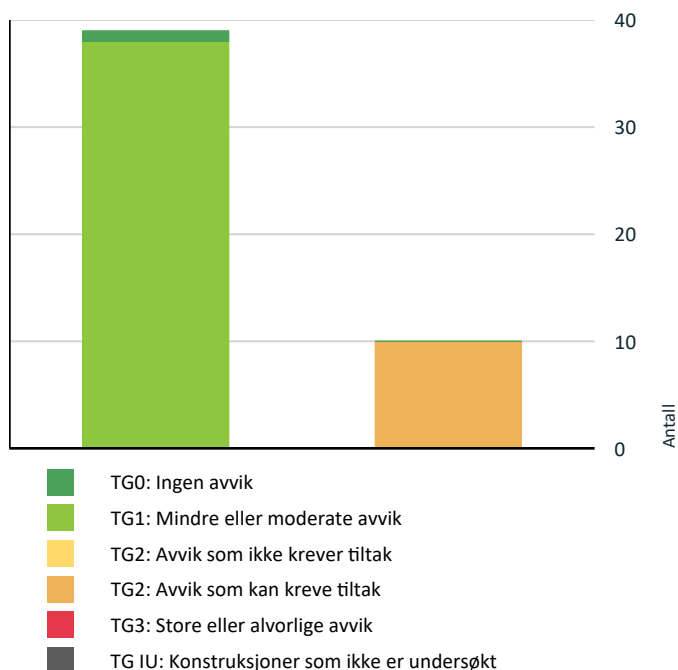
Pergola med jacuzzi med motstrømsbasseng

- Det foreligger ikke tegninger

Opplyst av eier: Pergola er levert og montert av Bergen Markiseindustri

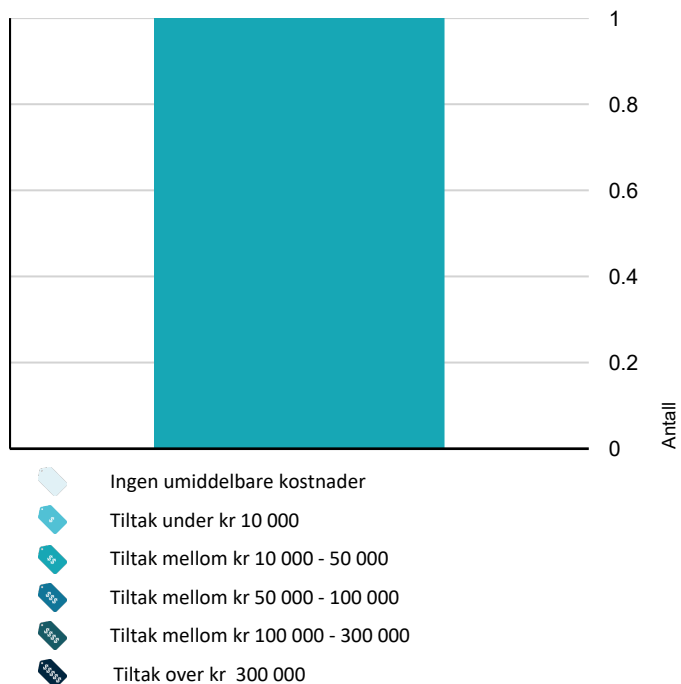
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler. Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater. Noen sprukne gulvfliser i bad i 2. etasje samt noen sprukne granitt fliser i hall, trolig begge som følge av setningsskader (ikke bom). Uferdige overflater i loftstuen



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom med ytterdør

[Gå til side](#)

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 > Vaskerom med ytterdør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen



Våtrom > Overflater Gulv > Helfisest bad med wc

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Helfiset bad med wc** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

! **Våtrom > Overflater Gulv > Helfiset bad med wc** [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser.

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 > Helfiset bad med wc** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Brukes av eier

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taktekkingen er av betongtakstein og taket er besiktiget fra taknivå.
Generelt:
Betongtakstein har en antatt levetid på 30-70 år.



Stigtrinn til skorstein



Nedløp og beslag

TG 1

Renner og nedløp i sort stål



Snøfangere i inngangspartiet

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 1

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Generelt:

Normal slitasje på felles fasader.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.



Flott inngangsparti

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/valmkonstruksjon.



Kott i knevegg

Vinduer

TG 1

Bygningen har vinduer med energiglass/isolerglass fra byggeår.

Takvindu med isolerglass

Generelt:

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Dører

TG 1

Gatedør i sort utførelse med rundt glass. Terrassedører/skyvedører i hovedetasjen samt skyvedør til veranda i 2. etasje.

Generelt:

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasseplattinger rundt huset utgjør ca. 250 m².

Overbygd terrasse med bla. el- markise m.m fra stue/kjøkken og soverom. Det er også en manuell markise på gavlsiden av huset mot syd.

Lavt rekkverk med store åpninger.

Utgang fra loftstuen til veranda på ca. 24 m² opplyst bygget i 2016.

Terrassebord på dekke og papptekking under med sluk i dekke.

Rekkverk i tre/glass utførelse.

- Rekkverkshøyde er på 96 cm.



Skjevheter/svanker/svakheter.

Tilstandsrapport



Lavt rekkverk, store åpninger etc.



Svanker i dekke.



Det er utført arbeider med understøtting av terrassedekke i 2023

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Eier: Det er gjort forbedringer med understøtting av terrassedekke i 2023.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Andre utvendige forhold

TG 2

Sommerstue på ca. 9,40 m² bruksareal beliggende på gavlsiden av huset mot syd:

- Pulttakkonstruksjon
- Laminatgulv (lagt på terrassebord med bjelkelag under, ujevnt dekke)
- Glass/isolerglass



Enkel bod i tilknytning til garasjen, åpent under her



Sommerstue på gavlsiden av huset mot syd



Sommerstue på gavlsiden av huset mot syd

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres undersøkelser ang. terrassedekke.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 2

Gulv: Sorte granittfliser, keramiske fliser, laminat og merbauparkett
Vegger: Malte flater og fliser
Himling: Malte flater. Downlights, halogen



Uferdige overflater/tak i loftstuen

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Noen sprukne gulvfliser i bad i 2. etasje samt noen sprukne granitt fliser i hall, trolig begge som følge av setningsskader (ikke bom).
Uferdige overflater i loftstuen

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Betongdekke mot grunn og trebjelkelag mot 2. etasje.

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

Pipe og ildsted

TG 1

Boligen har elementpipe. Gasspeis i stuen og nedgravd tank på sydsiden av huset.



Gasspeis i stuen

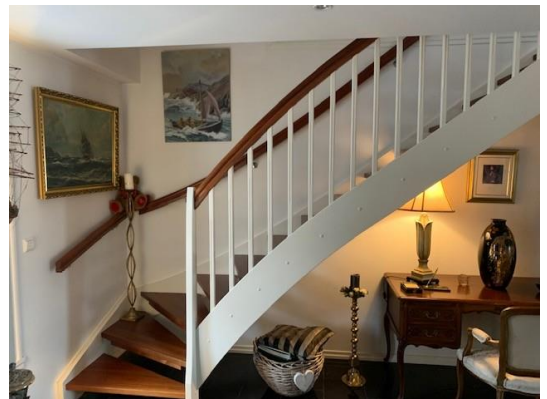


Skorstein over tak med motor for avtrekk.

Innvendige trapper

TG 1

Boligen har malt tretrapp med heltre trinn.



Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 1

Hvite formpressede fyllingsdører samt skyvedører- og dør med messinginfattet glassfelt.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM MED YTTERDØR

Generell

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Overflater vegger og himling

TG 1

Rommet har sokkelflis og malte vegger. Malt innvendig tak.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme.
Fall/forskjell fra flis foran dørterskel til topp slukrist er ca. 10 mm, dørterskel er ca. 17-18 mm høy.

Vurdering av avvik:

- 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.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse .

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Tiltak

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

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Vaskerom med innredning i merbau utførelse med stålvaske.
- Bereder type OSO OC 300 dobbeltmantlet bereder fra 2020
- Sluk i gulv
- El-kjel
- Avtrekk fra vaskerom og tilluft via dør
- Dør til teknisk-rom på ca. 0,68 m² med bla. fordelerskap for "rør i rør" og vannbåren varme.
- Overskap med motor for sentralstøvsuger

Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk og tilluft via dør

Fukt i tilleggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.
Det er ingen symptomer på fuktproblematikk i vaskerom.

1. ETASJE > HELFLISET BAD MED WC

Generell

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Overflater vegger og himling

TG 1

Rommet har flis på vegger og malt innvendig tak (downlights, halogen).

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Relativt flatt gulv i bad, lokalt fall mot sluk under badekar på ca. 10 mm samt lokalt fall i dusjsonen mot veggsluk på ca. 10 mm. Dørterskel er ca. 17-18 mm høy.



Bad: Dusjsonen med veggsluk. Bilde viser laservater

Vurdering av avvik:

- 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.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen sluk under badekar. Smøremembran med ukjent utførelse .

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Tiltak

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

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Helfliset bad på ca. 13,40 m²:

Dusjnische med glassdør og veggsluk, badekar med sluk under, klosett og møblelement med servant.

- 2 vegghengte skap
- Speil/lys
- Downlights, halogen
- Åpningsvindu med spalteventil
- Avtrekk fra bad + tilluft via dør

Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk + tilluft via dør.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

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

Merk:

Det ble på befaringdagen ikke påvist riss eller sprekker i flisefuger i våtsonen.

2. ETASJE > HELFLISET BAD MED WC

Generell

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Overflater vegger og himling

TG 1

Rommet har flis på vegger og malt innvendig tak.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Fall/forskjell fra flis foran dørterskel til topp slukrist er ca. 20 mm, dørterskel er ca. 4 cm høy.

Merk:

Stedvis noen sprukne gulvfliser, ikke bom under fliser

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- 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.
- Fliser må skiftes.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er 2 plastsluker med oppsamlerkopp i bad. Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Helfislet bad med innfellbart dusjhjørne i glass, plastsluk med oppsamlerkopp, klosett, boblebadekar med sluk under, møblelement med servant, speil/lys og dobbel jordet stikkontakt.

- Takvindu
- Avtrekk fra bad og tilluft via dør
- Varmekabel i bad

Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk + tilluft via dør.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



Bod: Bilde viser hulltaking og fuktmåler protimeter

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning fra Ballingsløv i hvit profilert utførelse med sort granitt benkeplate med nedfelt vask. Overskap med glassfelt og lys. Downlights, Led.

Integrerte hvitevarer som platetopp (80 cm) med induksjon, oppvaskmaskin, ovn, mikrobølgeovn og 2 stk. kjøleskap med frysedel. Smuleoppsug i kjøkken (sokkel). Lysarmatur og strømuttak under overskap.

Skyvedør fra kjøkken til terrassen.



Flott kjøkkeninnredning fra Ballingsløv



Kjøkken: Røropplegg under vask

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

TG 1

Wc-rom på ca. 2,24 m²:

Klosett, søyleservant, speil og lys.

- Sorte granittfliser på dekke, flis på vegg og malt i tak.
- Downlights, halogen
- Dobbel stikkontakt
- Avtrekk fra wc-rom og tilluft via dør



Wc-rom

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Vannledninger er av plastrør (rør i rør) og noe i kobber.

Generelt:

Rør i rør (PEX rør):

Teknisk levetid: 25-75 år. Anbefalt brukstid: 50 år.

Vannrør av kobber:

Teknisk levetid: 15-50 år. Anbefalt brukstid: 30 år.



Vaskerom/teknisk-rom: Fordelerskap for "rør i rør" med overløp



Vaskerom: Innvendig hovedstoppekran med bla. reduksjonsventil

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Generelt:

Avløpsrør i plast har teknisk levetid på 25-75 år. Anbefalt levetid er 50 år.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

Bygningen har balansert ventilasjon, type Systemair.



2. etasje: Bod/kott i knevegg med motor for Systemair villavent



2. etasje: Bod/kott i knevegg med motor for Systemair villavent

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Nedgravd gasstank



Gasstank:

Varmtvannstank

TG 1

Bereder type OSO OC 300 dobbeltmantlet bereder fra 2020



Vaskerom: Bereder type OSO OC 300 dobbeltmantlet bereder fra 2020

Andre installasjoner

TG 1

Sentralstøvsuger



Vaskerom: Motor for sentralstøvsuger

Tilstandsrapport

Vannbåren varme

TG 1

Vannbåren varme i 1. etasje, sentral i vaskerom/teknisk-rom.

Generelt:

Levetiden på vannbårne varmesystem varierer, men generelt kan vi si at rørsystem og radiator har en forventet levetid på 30 - 50 år.



Fordelerskap for vannbåren varme

Elektrisk anlegg

TG 1

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 bygnings sakkyndig 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.

El-skap med automatsikringer

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?
2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring er ikke sett
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?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

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?
Ja
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?
Nei



El-skap med automatsikringer, ny type måler

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 brannslukningsutstyr 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

Tilstandsrapport

Byggegrunn

TG 1

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Drenering

TG 1

Utvendig drenering fra byggeår. Fyllmasser/stein. Boligen ligger over terrenget.

Generelt:

Normal forventet levetid på drenering er fra 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år vil dermed drensavvik kunne være forventbart.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengforhold

TG 1

Relativt flatt tomt med bratt terreng ned i forkant mot øst og opp i bakkant mot vest.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast vannledning av plast (PEL) offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.



Utvendig hovedstoppekran i inngangspartiet



Utvendig kumlokk i inngangspartiet



Merke på husvegg for utvendig hovedstoppekran:

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2008

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje med støpt dekke. Trekonstruksjon med utvendig trekledning og fasadeskifer. Dør på siden mot huset og automatisk leddport.

- Lys og strømuttak
- Drensrør i forkant av garasjeport
- Takhøyde på ca. 2,45 meter
- Valmet takkonstruksjon med takterrasse på ca. 24 m² med en enkelt tretrapp opp (ikke tilfredsstillende rekkverk i trapp m.m). Rekkverkshøyde på takterrassen er ca. 95 cm. Avrenning fra takterrassen er ut adkomstvei.
- Sutak og sort glassert teglstein

OBS:

Synlige fuktmerker på takplater under takterrassen, tg. 2-3 synlig fra garasjen. Eier opplyste på befaringdagen at han ville smøre på et stoff på papptekking på takterrassen.

Tg. 1- til 2 generelt på garasjen. Tg. 3 på rekkverk/adkomst til takterrassen og fukt på takplater under papptekking (utettheter).

Boder med utvendig adkomst (tilbygd garasjen) er oppført i enkel trekonstruksjon med utvendig trekledning, pulttakkonstruksjon med betongtakstein. Lys og strømuttak. Åpent i nedkant av innerste bod mot terreng. Tørkeplass (overbygd) på ca. 7 m².



Frittliggende garasje

Pergola med jacuzzi med motstrømsbasseng



Anvendelse

Byggeår

2019

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Pergola med jacuzzi med motstrømsbasseng:

Bindingsverk med utvendig trekledning og vinduer med enkle glass.

- Automatisk pergola tak med belysning
- Skyvedør som inngangsdør
- Varmepumpe type "luft til luft"
- Lys og strømuttak

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
2. etasje	73	73	0	Trapperom/loftstue med skyvedør til veranda , Soverom , Helfliset bad med wc	Bod , Bod 2, Kott i knevegger
1. etasje	206	197	9	Entré/hall/trappegang, Wc , Vaskerom med ytterdør, Kontor , Soverom med oppbevaringsplass, Helfliset bad med wc, Kjøkken , Stue , Spisestue	Sommerstue
Sum	279	270	9		

Kommentar

1. etasje: NETTOAREAL:

- Entre/hall/trappegang er på ca. 33 m² inkl. skorstein
- Soverom er på ca. 26,5 m² inkl. skyvedør til garderobe (terrassedør fra soverom til terrassen)
- Vaskerom med ytterdør er på ca. 7,88 m²
- Arbeidsrom/kontor innforbi vaskerom er på ca. 7,20 m² (kjøkkeninnredning her)
- Wc-rom er på ca. 2,24 m²
- Helfliset bad med wc er på ca. 13,40 m²
- Kjøkken med spise plass er på ca. 30,80 m² (skyvedør fra kjøkken til terrassen)
- Stuen er på ca. 49,15 m² (skyvedør fra stuen til terrassen)
- Spisestuen er på ca. 20,21 m²

Takhøyde i etg. er ca. 2,39-40 meter generelt.

Ingen nevneverdige skjevheter i dekke.

Sommerstue på ca. 9,40 m² bruksareal beliggende på gavlsiden av huset mot syd.

2. etasje:

- Soverom har en gulvflate på ca. 18 m²
- Helfliset bad med wc er på ca. 10 m² gulvflate
- Bod med motor for ventilasjonsanlegg (Systemair) har en gulvflate på ca. 11 m²
- Bod 2 har en gulvflate på ca. 17 m².
- Kott i knevegger

Utgang fra loftstuen til veranda på ca. 24 m² med terrassebord på dekke og rekkverk i tre/glass utførelse.

- Rekkverkshøyde er på 96 cm

- Utelys

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Loft står på godkjent tegning som "ikke innredet". Eier opplyser at det er tatt kontakt med arkitekt for å få dette i orden. Østvendt veranda i 2. etasje er opplyst bygget i 2016, ikke byggemeldt.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Garasje med bodplass i bakkant	43	0	43		
1. etasje: Boder med utvendig adkomst	17	0	17		
Sum	60	0	60		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er avvik: Boder med utvendig adkomst er tilbygd i ettertid og det er ikke tegninger på de. Takterrassen på garasjen fremkommer ikke av byggetegning.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Pergola med jacuzzi med motstrømsbasseng

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Pergola med jacuzzi med motstrømsbasseng	24	0	24		
Sum	24	0	24		

Kommentar

Pergola med jacuzzi med motstrømsbasseng

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Opplyst av eier: Pergola er levert og montert av Bergen Markiseindustri

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

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2022	Øystein Lunde	Takstingeniør
	Alf Kvamsø Vasdal	Kunde
20.4.2023	Øystein Lunde	Takstmann
	Alf Kvamsø Vasdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	36	206		0	1012.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordeidevegen 55 B

Hjemmelshaver

Vasdal Alf Kvamsø

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Villaen har en flott beliggenhet i Nordeidevegen i Søreidgrend i enden av en blindvei. Østvendt veranda med nydelig fri utsikt mot bla. bebyggelse, Nordåsvannet, Skjelvika, Engvika og Straume m.m. Østvendt- nordvendt og sydvendt treterrasse med bla. pergola med jacuzzi med motstrømsbasseng og sommerstue. Garasje med takterrasse og bodplass. Relativ kort vei til barnehage, bussholdeplass, barneskole og dagligvarebutikker på Søreide. Kort vei til noen av Bergens største arbeidsplasser på Kokstad, Sandsli og Bergen Lufthavn. Ca. 15-18 minutter med bil til Bergen sentrum. Båtfesterett.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei og felles privat vei (solidarisk ansvar for vedlikehold).

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen er på 1012.3 m² og er pent opparbeidet. Asfaltert vei og parkering ved boligen. Utvendig belysning, strømuttak og vannuttak. 2 stk. utvendig gassuttak. Utvendig hovedstoppekran i inngangspartiet.

Tinglyste/andre forhold

Generelt:

En brukt bolig/eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasje, manglende vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre boligen/eiendommen er, desto flere slike forhold må en forvente.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 040 000	2011

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	92417377			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	24.04.2023		Innhentet	0	Nei
Eier	20.04.2023		Fremvist	0	Nei
Skjøte	27.01.2011	I hht. EDR	Innhentet	0	Nei
Megler			Ingen	0	Nei
Eiendomsverdi.no	24.04.2023		Innhentet	0	Nei
Tegninger, hus	08.11.2005		Innhentet	0	Nei
Egenerklæring	21.04.2023		Innhentet	5	Nei
Tegninger, garasje	31.07.2007		Innhentet	0	Nei
Veirett	11.04.2023		Innhentet	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt. Hus.	13.03.2008		Innhentet	0	Nei
Avtale og gangvei og båtfesterett	11.04.2023		Innhentet	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 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 slitasjegrade: 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/SG9575>

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