

Tilstandsrapport

📍 Nattlandslia 5, 5231 PARADIS

📖 BERGEN kommune

gnr. 11, bnr. 45

Areal (BRA): Enebolig 218 m², Garasje 34 m²



Befaringsdato: 26.05.2023

Rapportdato: 05.06.2023

Oppdragsnr.: 20932-1359

Referansennummer: HD1116

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



**BANG
TAKST**
AS
Ingeniør & Takstmann

Gyldig rapport
05.06.2023

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.



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.



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.



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Enebolig oppført over tre etasjer.
Leilighet i kjeller.
Garasje med tilhørende bod.

STANDARD

Den aktuelle boligen fremstår i hovedsak som jevnlig vedlikeholdt og i normalt god stand i forhold til byggets alder. Det er gjort jevnlig oppgraderinger og moderniseringer av bla. kjøkken og bad. En må likevel være oppmerksom på at en bolig som er oppført i 1957 vil ha tilstandssvekkelser på grunn av alder, byggeskikk og forventet gjenstående brukstid på bygningsdeler.

UTVENDIG BYGNINGSMASSE

Byggegrunn:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult.

Drenering:

Tilbakefylt med masser av ukjent type/alder. Antatt sprengstein/kult.

Grunnmur:

Grunnmur i betong/sparestein. Utvendig pusset.

Yttervegger:

Isolert trekonstruksjon med liggende, enkeltfalsket kledning.

Vinduer:

Malte vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer. Enkelte vinduer er av eldre/original standard.

Balkongdør:

Fabrikkmalt skyvedør med 3-lags isolerglassfelt i trekarmer.

Dører:

Eldre ytterdører med med ett-lags cotswold glass.

Takrenner, nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og skvettbeslag i plast.

Tak:

Saltak med tresperrer.

Taktekking:

Sutak, lekter og betongtakstein.

ROMBESKRIVELSE

Loft:

Trapperom (7,2 kvm)

Tregulv, malt strie på vegger og malte plater i himling.

Soverom 1 (7,8 kvm)

Tregulv, malte plater/panel på vegger og malt panel i himling. Garderobeskap.

Soverom 2 (5,6 kvm)

Tregulv, malte plater/panel på vegger og malt panel i himling.

Soverom 3 (7,6 kvm)

Tregulv, malte plater på vegger og malte plater i himling. Garderobeskap.

Soverom 4 (8,6 kvm)

Tregulv, malte plater/panel på vegger og malte plater/panel i himling.

Mellomgang (2,7 kvm)

Tregulv, malte plater på vegger og i himling.

Bad (6,2 kvm)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte plater i himling med spotter.

Inneholder:

Baderomsmøbel med heldekkende servant, speilskap med belysning, vegghengt toalett, badekar og dusj med foldedører. El. varmekabler, plastsluker og elektrisk vifte i himling.

1. etasje:

Entré (7,0 kvm)

Fliser på gulv, malt strie på vegger og malte plater i himling.

Gang (8,1 kvm)

Fliser på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling. Skyvedørgarderobe med speilfronter.

Kjøkken (14,8 kvm)

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet med glatte fronter, benkeplate i kompositt og underlimt komposittvask.

Integrerte hvitevarer:

Integrert komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og induksjonstopp med integrert ventilator. Kjøkkenkran fra Quooker. Hvitevarer fra NEFF.

Vaskerom (6,2 kvm)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte plater i himling.

Inneholder:

Div. vaskeromsinnredning med benkeplate i laminat, div. skap og nedfelt stålvaske. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Hobbyrom (7,5 kvm)

Malt betonggulv, malt panel på vegger og åpen himling med synlige, mørkbeisete hanebjelker.

Soverom 5 (11,4 kvm)

Beskrivelse av eiendommen

Tregulv, malte plater på vegger og i himling.

Bad (5,8 kvm)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte plater i himling med spotter.

Inneholder:

Baderomsmøbel med benkeplate i kompositt og toppmontert servant (Kvik), speil med belysning, vegghengt toalett og dusj med foldedører.

Stue (28,3 kvm)

Laminat med fiskebeinsmønster på gulv, malte plater på vegger og i himling. Utgang til terrasse.

Underetasje - Hoveddel:

Trapp/bodareal (8,8 kvm)

Malt betonggulv, mur/panel på vegger

Bod (1,8 kvm)

Malt betonggulv, mur/panel på vegger og panel i himling. Hovedstoppekran.

Teknisk rom (4,1 kvm)

Malt betonggulv med sluk, mur/panel på vegger og panel i himling. Varmtvannsbereder.

Underetasje - Leilighet:

Entré (4,1 kvm)

Laminat på gulv, malte plater på vegger og i himling.

Gang (4,0 kvm)

Laminat på gulv, malte plater på vegger og i himling.

Vaskerom (1,7 kvm)

Belegg på gulv, malte plater på vegger og i himling.

Inneholder:

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Soverom 1 (10,8 kvm)

Laminat på gulv, malte plater på vegger og i himling. Plassbygget garderobereskap.

Stue (17,5 kvm)

Laminat på gulv, malte plater på vegger og i himling. Utgang til hage.

Kjøkken (7,4 kvm)

Laminat på gulv, malte plater på vegger og i himling.

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med oppvaskkum.

Integrerte hvitevarer (IKEA):

Integrert komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøle/fryseskap. Integrert ventilator. Det er montert komfyrvakt på kjøkkenet.

Bad (2,5 kvm)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malt strie i himling.

Inneholder:

Baderomsmøbel med heldekkende servant, speil med belysning, gulvstående toalett og dusj med foldevegg. El. varmekabler, plastsluk og klaffeventil på vegg.

Bod (3,5 kvm)

Malt betonggulv med sluk, mur/panel på vegger og panel i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vann- og avløpsrør av kobber/plast. Rør-i-rør.

Sikringsskap med automatsikringer.

To stk. varmtvannsberedere.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i gulv på bad.

Rentbrennende ildsted i gang i 1. etasje.

PARKERING

Parkering i egen garasje.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	50	50	0
1. etasje	97	96	1
Underetasje - Hoveddel	16	0	16
Underetasje - Leilighet	55	51	4
Sum	218	197	21
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	18	0	18
Kjeller	16	0	16
Sum	34	0	34

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Bad i 1. etasje og gang ved bad er utvidet.
- Leilighet i underetasje fremstår som en del av hoveddelen på tegninger. Dør til leilighet er lukket igjen (eier opplyste om at denne kunne åpnes opp igjen).
- Flere endringer på loft med bla. flere soverom og utvidet bad.e
- Soverom 2 på loft er under anbefalt størrelse.

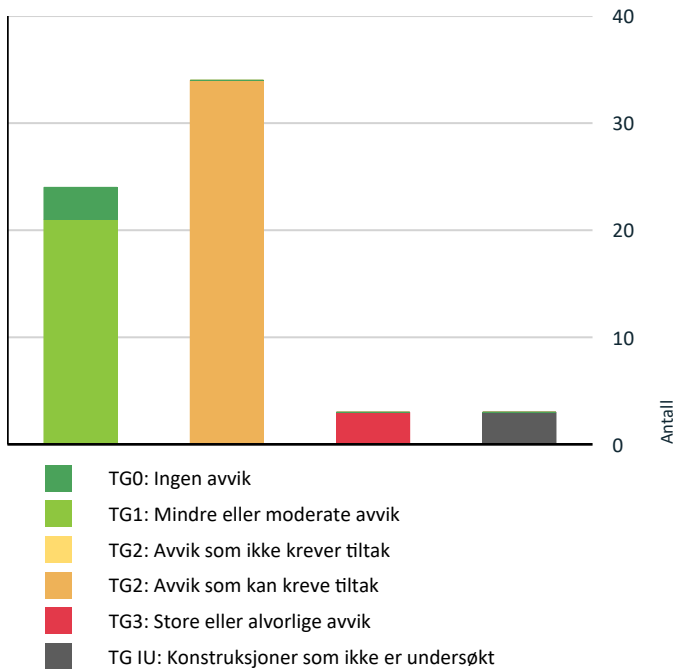
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt tegninger fra Bergen Kommune ved rapportdato, byggemeldte tegninger er derfor ikke kontrollert.

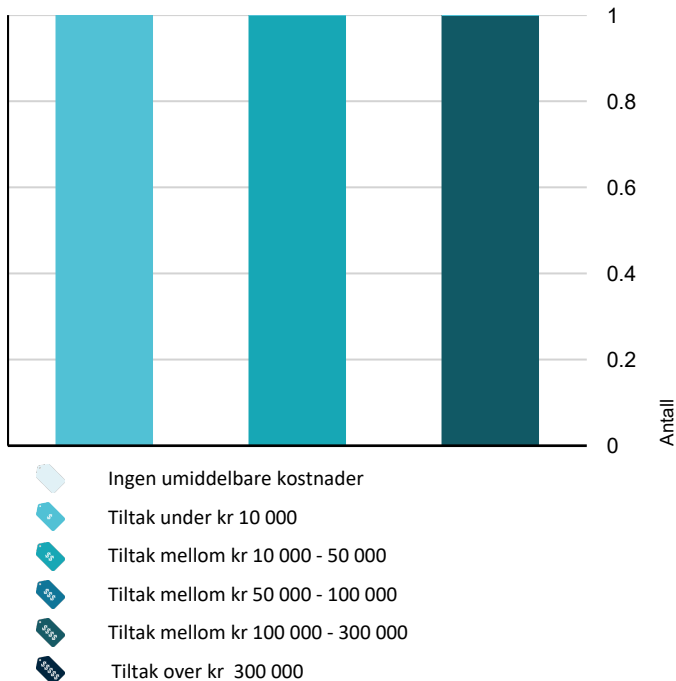
Sammendrag av boligens tilstand

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

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.

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører - Underetasje - Hoveddel [Gå til side](#)
Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

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.

- Se ovenstående liste for fordeling mellom TG2 og TG3. Merk at avvik kan forekomme.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Generell > Vaskerom (1,7 kvm) [Gå til side](#)

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

- Forventet levetid for tettesjikt er oppbrukt.
- Eldre slukløsning.
- Elde/slitasje.
- Manglende fall på gulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad (2,5 kvm) [Gå til side](#)

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom (6,2 kvm) [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom (1,7 kvm) [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking - Nord [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

- Taket på tilbygget i nord samt det lille taket over inngangsdøren er av antatt noe eldre alder.

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

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Manglende skråningskledning av endeved.

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

Det er påvist andre avvik:

- Isolasjon ligger tett opp mot undertak enkelte steder (hvor dette var mulig å kontrollere).
- Mindre, eldre fuktmerker (hvor dette var mulig å kontrollere).

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. Vurdering gjelder for vinduer av eldre alder.

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Elde/slitasje.
- Utett mellom karm og dørblad.

Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Noe ufullstendig understøttelse av balkongdør.
- Manglende beslag under terskel (i forhold til monteringsanvisning).

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

Det er påvist andre avvik:

- Elde/slitasje.

Innvendig > Overflater - Underetasje [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Eldre overflater mot og i bod i underetasje.
- Noe avskalling pga. fukt ved inngangsdør.

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

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Rennemerker fra sotvann.
- Mindre sprekk i ildfast stein i ildsted.

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

Det er påvist andre avvik:

- Indikasjoner på fuktighet (saltutslag etc.).

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

Det er påvist andre avvik:

- Mindre skjevhet på dør til soverom 2. Dør til soverom 4 tar i karm.
- Dør til bad tar i karm i underetasje.
- Stedvis eldre dører med noe slitasje.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad (2,5 kvm) [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Elde/slitasje.
- Riss i fuger.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad (2,5 kvm) [Gå til side](#)

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.

- Elde/slitasje.
- Konf. egenerklæring vedr. noe svertesopp.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad (2,5 kvm) [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Gjennomføringer i gulv (under baderommøbel).

Våtrom > Ventilasjon > Bad (2,5 kvm) [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

! **Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom (6,2 kvm)** [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 (6,2 kvm)** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Ukjent membranløsning (ikke mulig å kontrollere klemring/mansjett).

! **Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom (6,2 kvm)** [Gå til side](#)
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

! **Våtrom > Overflater Gulv > Bad (5,8 kvm)** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Bom i enkelte fliser.

! **Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad (5,8 kvm)** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
- Det mangler løsning for å synliggjøre evt. lekkasje fra innebygget sistene, dvs. at det ikke er synlig drenshull i underkant av sistene.

! **Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad (6,2 kvm)** [Gå til side](#)
Det er påvist sprekker i fliser.
- Sprekk i flis ved dusjsone.

! **Våtrom > Overflater Gulv > Bad (6,2 kvm)** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
- Det ble registrert bom i enkelte fliser.

! **Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad (6,2 kvm)** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
- Det mangler løsning for å synliggjøre evt. lekkasje fra innebygget sistene, dvs. at det ikke er synlig drenshull i underkant av sistene.

! **Kjøkken > Teknisk utstyr > Kjøkken (14,8 kvm)** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
- Kjøkkenet mangler komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper (Aquastop).

! **Kjøkken > Teknisk utstyr > Kjøkken (7,4 kvm)** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

! **Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Kjølerom (1,0 kvm)** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er i hovedsak gitt på bakgrunn av alder. En må være oppmerksom på at kjølerommet er antatt å ikke tilfredsstillere dagens krav til oppbygging.

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering gjelder for eldre deler av anlegget.

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

Sammendrag av boligens tilstand

ELEKTRISK ANLEGG

El. anlegg av ukjent alder.
Sikringsskap er plassert i trapperom mot loft.
Automatsikringer.
Hovedsikringer på 50 ampere.
Elbillader (32 ampere).

BELYSNING

Vanlig belysning. Se rombeskrivelse for øvrig belysning.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i gulv på bad.
Rentbrennende ildsted i gang i 1. etasje.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG:

EI-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.

Opplysninger fra eier:

Elektrisk arbeid i forbindelse med renovering av bad i 1. og 2. etasje. Varmekabler, spotter i tak (2014).
Installert elbil-lader (salto) i garasjen. Lagt ny 32A kurs fra sikringsskap (2018).
Elektrisk arbeid i forbindelse med renovering av kjøkkenet. Nye varmekabler. Nye/oppdaterte kurser (2019).
Elektrisk arbeid på nytt kjøkken i kjellerleiligheten, samt enkelte nye stikkontakter i kjellerleiligheten (2022).

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.
- Sprekker/avskalling.

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1957

Kommentar

Kilde: Infoland Ambita

Standard

Boligen har normal standard i forhold til alder og tidspunkt for oppussing/modernisering.

Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Saltak tekket med sutak, lekter og teglstein (av type KDN).

Opplysninger fra eier:

Nytt tak på huset. Taket på tilbygget i nord samt det lille taket over inngangsdøren ble ikke byttet (grunnet god stand).

Kommentar:

Tak er enkelt inspisert fra bakkeplan. Avvik kan forekomme.

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring

Taktekking - Nord

TG 2

Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taket på tilbygget i nord samt det lille taket over inngangsdøren er av antatt noe eldre alder.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner, nedløp og skvettbeslag i plast.

Kommentar:

Det var opplett på befaringstidspunktet. Evt. drypp fra skjøter er derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

TG 2

Isolert trekonstruksjon med liggende, enkeltfasett kledning.

Opplysninger fra eier:

Kledning på hus og garasje ble malt i 2020, det ble da oppdaget litt råte i 3-4 av kledningsbordene opp mot mønen i sørenden av huset. Disse bordene ble byttet ut (egeninnsats). Vindskie og vannbord på enden av taket på huset ble også byttet i 2020 grunnet råte i enden av disse (egeninnsats).

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Manglende skråskjæring av endevind.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjon med tresperrer. Inspisert fra kaldloft via loftstrapp.

Kommentar:

Det var begrenset med tilkomst for inspeksjon pga. div. lagring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Isolasjon ligger tett opp mot undertak enkelte steder (hvor dette var mulig å kontrollere).
- Mindre, eldre fuktmerker (hvor dette var mulig å kontrollere).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør evt. gjøres nærmere undersøkelser når loftet er ryddet.
- Det vurderes ikke for behov for tiltak vedr. eldre fuktmerker. Synlige deler av konstruksjonen fremsto som tør, med forbehold om at det ikke var tilkomst for å kontrollere hele kaldloftet i sin helhet.

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Loft:

Fabrikkmalte vinduer med to-lags isolerglass i trekarmer. Vinduer mot sør fra 2019 (skiftet i 2020). Vinduer mot nord fra 2012/2013. TG1.

1. etasje:

Fabrikkmalte vinduer med to-lags isolerglass i trekarmer. Vinduer fra 2019 (skiftet i 2020). TG1.

Eldre ett-lags vinduer på vaskerom og i hobbyrom, foruten et vindu i sistnevnte rom mot øst fra 1996. TG2.

Malte vinduer med to-lags isolerglass i trekarmer i stue mot vest fra 2000. TG2.

Underetasje - Hoveddel:

Ett-lags vinduer av eldre alder. TG2.

Underetasje:

Eldre vinduer med koblet glass. TG2.

Tre stk. nyere fabrikkmalte vinduer med to-lags isolerglass i trekarmer fra 2020. TG1.

Opplysninger fra eier:

Byttet to vindu på kjøkken da dette ble renovert (2019).

Byttet to vindu i stue (vest og øst), terrassedør i stue, vindu på tv-stue samt to vindu i 2. etasje i sør. Byttet 3 vindu i kjellerleiligheten (soverom, øst i stue og på kjøkken), 2020.



Sprekk i glass

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. Vurdering gjelder for vinduer av eldre alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Eldre ett-lags vinduer bør skiftes ut. Forventet brukstid for disse er oppbrukt. Det ble også registrert sprekk i et vindu i underetasje (hoveddel).

Takvinduer

TG 1

Velux-vinduer med to-lags isolerglassvinduer. Vindu mot vest fra 2015. Vindu mot øst fra 2005.

Dører

TG 2

Eldre ytterdører med med ett-lags cotswold glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Elde/slitasje.
- Utett mellom karm og dørbblad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Dører fungerer for dagens bruk, men må skiftes for å tilfredsstille dagens krav til standard og funksjonalitet.

Balkongdør

TG 2

Fabrikkmalt skyvedør med 3-lags isolerglassfelt i trekarmer.

Kommentar:

Døren fungerte tilfredsstillende ved enkel funksjonstest, men en må være oppmerksom på at denne type dører må påregnes å justeres jevnlig pga. tyngden.

Opplysninger fra eier:

Døren skrapet litt nedi nedre karm på sommeren, hvis det er varmt.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Noe ufullstendig understøttelse av balkongdør.
- Manglende beslag under terskel (i forhold til monteringsanvisning).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Hvis mulig bør det etableres bedre understøttelse og beslag under dør.

Dører - Underetasje - Hoveddel

TG 3

Eldre tredør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Sørvendt terrasse på 20 kvm.

Materialer:

- Impregnerte terrassebord.
- Rekkverk med liggende bord.
- Rekkverkshøyde ble målt til 1,02 meter.

Kommentar:

Terrasse fremstår som jevnlig vedlikehold og i normal stand i forhold til alder.

Utvendige trapper

TG 2

Utvendige trapper i betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold.

INNSENDIG

Overflater

TG 1

Observasjoner:

Normal bruksslitasje i forhold til alder på overflater. En må være oppmerksom på at enkelte overflater er av eldre alder i underetasje, med noe større slitasje. Dette gjelder i hovedsak rom i underetasje - tilleggsdel, samt i eldre deler av leilighet.

Kommentar:

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

Overflater - Underetasje

TG 2

Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Eldre overflater mot og i bod i underetasje.
- Noe avskalling pga. fukt ved inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe fornying av overflater (av eldre overflater).
- Se eget punkt vedr. avskalling under grunnmur.

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 nivå/høydeforskjeller:

Loft:

Mellom 0-22 mm over en lengde på 2 meter i mellomgang. TG3.
Forøvrig mellom 15-25 mm. TG2.

1. etasje:

Mellom 0-20 mm på soverom 1. TG2.
Mellom 0-17 mm i stue. TG2.

Underetasje - Hoveddel:

Mellom 0-38 mm i trapperom/bod. TG3.

Underetasje - Leilighet:

Mellom 0-25 mm i stue. TG2.
Mellom 0-20 mm på kjøkken. TG2.

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



Lite parti med skjelt gulv på loft

Tilstandsrapport



Lite parti med skjelvt gulv på loft

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.

- Se ovenstående liste for fordeling mellom TG2 og TG3. Merk at avvik kan forekomme.

Konsekvens/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: 10 000 - 50 000

Radon

TG 0

Det ble utført radonmålinger i 2014 av tidligere eier, som viste måleverdier under anbefalte grenseverdier. Dokumentasjon er tilsendt.

Pipe og ildsted

TG 2

Pipe:

Original teglsteinspipe fra byggeår.

Ildsted:

Rentbrennende ildsted med glassfront.

Opplysninger fra eier:

Da badet i 2. etasje ble renoveret måtte feieluken flyttes fra 2. etasje til loft (da den kom for nærmere baderomsinnredningen). Det ble samtidig montert inspeksjonsluke i gangen i 2. etasje (ettersom vestsiden av pipen er kledd inn). Utført av Murmester Roy Stenehjem AS. Tidligere har det vært vedovn i kjellerleiligheten. Denne ble fjernet (ca i 2019).



Kontroll fra kaldloft



Kontroll av ildsted

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Rennemerker fra sotvann.
- Mindre sprekk i ildfast stein i ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Konf. feier vedr. tilstand på pipe og evt. tiltak/behov for utbedringer.

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TG 2

Det ble ikke foretatt hulltaking grunnet murvegger mot terreng. Det var noe begrenset tilkomst for kontroll. Se kommentarer under avvik.

Merk:

Det må alltid må påregnes noe risiko for fuktinntregning fra terreng pga. eldre betongmur i kombinasjon med eldre drenering. Vurdering gjelder for det aktuelle området hvor det ble foretatt målinger.

Kjellergulv er antatt bygget opp etter byggeårets krav og forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens krav til isolasjon etc. som bygget ikke vil innfri. Det vil alltid være noe større risiko for f.eks. fukt fra grunn for denne type konstruksjoner av alder/byggeskikk. Det kan være skjulte forhold som ikke er avdekket grunnet møblering, innbo etc.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Indikasjoner på fuktighet (saltutslag etc.).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Merk at evt. tiltak må sees i sammenheng med utskifting av drenering og bruken av rommene under terreng.

Krypkjeller

TG 1

Boligen har krypkjeller. Det ble gjort enkel inspeksjon fra luke, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Merk:

Fuktigheten i krypkjellerne kan variere med årstidene og fuktskader kan oppstå på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befarings uten inngrep i konstruksjonen. Fukt kan gi skader i konstruksjoner som bjelkelag, og utvikler seg over tid. Sommeren er den mest kritiske perioden med tanke på høy fuktighet.

Det gjøres oppmerksom på at krypkjellerne er å betrakte som en særlig fuktutsatt konstruksjon, og det anbefales jevnlig å kontrollere krypkjeller for å følge med på tilstanden.



Kontroll fra luke

Innvendige trapper

TG 2

Malt tretrapp med slipte trinn. Profilert rekkverk. Forrige eier behandlet trinn med hardvoks.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Innvendige dører

TG 2

Loft:

Malte kompaktdører.

1. etasje:

Malte kompaktdører.

Underetasje:

Malte kompaktdører/formpressede dører. Glassdør fra entré.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Mindre skjevhet på dør til soverom 2. Dør til soverom 4 tar i karm.
- Dør til bad tar i karm i underetasje.
- Stedvis eldre dører med noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes justeringer (hvis mulig) eller utskifting av dører. En må være oppmerksom på at justeringer kan være vanskelig på eldre dører, hvor utskifting ikke kan utelukkes.

VÅTROM

UNDERETASJE - LEILIGHET > BAD (2,5 KVM)

Generell

Overflater:

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malt strie i himling.

Inneholder:

Baderomsmøbel med heldekkende servant, speil med belysning, gulvstående toalett og dusj med foldevegg. El. varmekabler, plastsluk og klaffeventil på vegg.

Opplysninger fra eier:

Servantkran, servantskap, servant og dusjdør ble byttet i 2022.

Kommentar:

Badet fremstår som praktisk og funksjonelt, men en må være oppmerksom på at det er antatt mot slutten av sin forventede brukstid.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Elde/slitasje.
- Riss i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet fungerer med avvikene per i dag.

Overflater Gulv

TG 2

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser.

Fallforhold:

Det ble målt 10 mm høydeforskjell topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Det ble målt lokalt fall på 5 mm i dusjsone.

Vann rant til sluk ved enkel dusjtest.



Kontroll av fallforhold/nivåforskjeller



Kontroll av fallforhold/nivåforskjeller

Vurdering av avvik:

- 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.
- Elde/slitasje.
- Konf. egenerklæring vedr. noe svertesopp.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt TG 2

Plastsluk med synlig mansjett.



Kontroll av sluk/membran



Gjennomføringer

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Gjennomføringer i gulv (under baderomsmøbel).

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- 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

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

Ventilasjon TG 2

Naturlig ventilasjon via klaffeventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG IU

Det ble gjort forsøk på boring i vegg, som ble avsluttet grunnet plankevegg mot dusjsone. Det ble gjort kontroll med fuktindikator, uten å avdekke unormale verdier.

Kommentar:

Målinger viser aktuelt fuktnivå og tilstand i det aktuelle området hvor det foretas kontroll. Øvrige områder kan derfor ikke garanteres for.



Kontroll med fuktindikator (hull til høyre i bildet fra forsøk på hulltaking)

1. ETASJE > VASKEROM (6,2 KVM)

Generell

Overflater:

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte plater i himling.

Inneholder:

Div. vaskeromsinnredning med benkeplate i laminat, div. skap og nedfelt stålvaske. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Kommentar:

Vaskerommet fremstår som praktisk og funksjonelt. En må likevel være oppmerksom på at det er av noe eldre alder.

Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Overflater vegger og himling TG 1

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser.

Fallforhold:

Det ble målt 13 mm høydeforskjell topp slukrist til topp flis ved dørterskel.



Kontroll av fallforhold/nivåforskjeller



Kontroll av fallforhold/nivåforskjeller

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk med antatt smøremembran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Ukjent membranløsning (ikke mulig å kontrollere klemring/mansjett).

Konsekvens/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.

- Sluk bør renses og inspiseres jevnlig.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

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

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilasjon via veggventil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da områder hvor dette ville vært aktuelt, ikke var tilgjengelig pga. bygningsmessige hindringer (yttervegg/leilighet i underetasje). Det ble foretatt søk med fuktindikator, samt visuell inspeksjon uten å avdekke symptomer på fukt.

Merk at overflatesøk vil gi et mer usikker resultat da denne type måling ikke fanger opp hvilken side av membranen det er evt. fukt.

1. ETASJE > BAD (5,8 KVM)

Generell

Overflater:

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte plater i himling med spotter.

Inneholder:

Baderomsmøbel med benkeplate i kompositt og toppmontert servant (Kvik), speil med belysning, vegghengt toalett og dusj med foldedører.

Dokumentasjon:

Arbeidene er utført av Bad og Farge AS

Kommentar:

Badet fremstår som moderne og funksjonelt.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser.

Fallforhold:

Det ble målt 27 mm høydeforskjell topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Det ble målt lokalt fall på 15 mm i dusjsone (merk at sluk er plassert sentrisk fra dusjens nedslagsfelt).

Dusjtest.



Kontroll av fallforhold/nivåforskjeller



Kontroll av fallforhold/nivåforskjeller

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Bom i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det er ikke behov for tiltak vedr. fliser med bom, men en må være oppmerksom på at fliser med bom (hulrom under) vil kunne ha en større risiko for å løsne med tiden.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk med synlig mansjett.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Det mangler løsning for å synliggjøre evt. lekkasje fra innebygget sisterner, dvs. at det ikke er synlig drenehull i underkant av sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det bør innhentes dokumentasjon hvis mulig, på løsning for synliggjøring av evt. lekkasje fra vegghengt toalett.

Ventilasjon

TG 1

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via vindusventil.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Det ble foretatt måling av fuktighet i vegg med fuktprobe, uten å avdekke unormale fuktforhold. Merk at det pga. antatt plankevegg ikke ble foretatt ytterligere kontroll/hulltaking.

Kommentar:

Målinger viser aktuelt fuktnivå og tilstand i det aktuelle området hvor det foretas hulltaking. Øvrige områder kan derfor ikke garanteres for.



Kontroll med fuktprobe

Tilstandsrapport

LOFT > BAD (6,2 KVM)

Generell

Overflater:

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte plater i himling med spotter.

Inneholder:

Baderomsmøbel med heldekkende servant, speilskap med belysning, vegghengt toalett, badekar og dusj med foldedører. El. varmekabler, plastsluker og elektrisk vifte i himling.

Dokumentasjon:

Arbeidene er utført av Bad og Farge AS

Kommentar:

Badet fremstår som moderne og funksjonelt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Overflater vegger og himling

TG 2

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Badekar er plassert teknisk sett i våtsone. Løsningen vurderes for å være akseptabel, men en må vise noe forsiktighet med vannsøl.



Sprekk i flis

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Sprekk i flis ved dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Overflater Gulv

TG 2

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser.

Fallforhold:

Det ble målt 35 mm høydeforskjell topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Det ble målt lokalt fall på 22 mm i dusjsone.

Vann rant til sluk ved enkel dusjtest.



Kontroll av fallforhold/nivåforskjeller



Kontroll av fallforhold/nivåforskjeller

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det ble registrert bom i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for tiltak vedr. fliser med bom, men en må være oppmerksom på at fliser med bom (hulrom under) vil kunne ha en større risiko for å løsne med tiden.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk med smøremembran. Sluk under badekar er ikke kontrollert (begrenset tilkomst).

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det mangler løsning for å synliggjøre evt. lekkasje fra innebygget systerne, dvs. at det ikke er synlig drenshull i underkant av systerne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør innhentes dokumentasjon hvis mulig, på løsning for synliggjøring av evt. lekkasje fra vegghengt toalett.

Ventilasjon

TG 1

Elektrisk vifte i himling. Tilluft via luftespalte under dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Det ble foretatt måling av fuktighet i vegg med fuktprobe, samt gjort visuell inspeksjon ved boring av hull. Det ble ikke avdekket unormale fuktforhold.

Kommentar:

Målinger viser aktuelt fuktnivå og tilstand i det aktuelle området hvor det foretas hulltaking. Øvrige områder kan derfor ikke garanteres for.



Kontroll med fuktprobe



Hulltaking

Tilstandsrapport

UNDERETASJE - LEILIGHET > VASKEROM (1,7 KVM)

Generell

TG 3

Overflater:

Belegg på gulv, malte plater på vegger og i himling.

Inneholder:

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Kommentar:

Vaskerommet er av eldre dato. Det må påregnes oppgraderinger.



Eldre tettesjikt/slukløsning

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Forventet levetid for tettesjikt er oppbrukt.
- Eldre slukløsning.
- Elde/slitasje.
- Manglende fall på gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da områder hvor dette ville vært aktuelt, ikke var tilgjengelig pga. bygningsmessige hindringer (yttervegg/plankevegg). Det ble foretatt søk med fuktindikator, samt visuell inspeksjon uten å avdekke symptomer på fukt.

Merk at overflatesøk vil gi et mer usikker resultat da denne type måling ikke fanger opp hvilken side av membranen det er evt. fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN (14,8 KVM)

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet med glatte fronter, benkeplate i kompositt og underlimt komposittvask.

Integrerte hvitevarer:

Integrert komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og induksjonstopp med integrert ventilator. Kjøkkenkran fra Quooker. Hvitevarer fra NEFF.

Opplysninger fra eier:

Kjøkken 1. etasje: I komposittplaten, like til venstre for platetoppen, er det tidligere slått av en liten bit (ca 1 cm i dm og 1 mm dyp), denne ble limt på igjen. Ingen praktisk betydning, men synlig når man ser etter. I øvre kant av komfyren ses det også en liten sprekk i glasset, kun kosmetisk betydning.

Kommentar:

Kjøkkenet fremstår som moderne og funksjonelt.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Teknisk utstyr

TG 2

Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Kjøkkenet mangler komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper (Aquastop).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må monteres komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper (Aquastop) for å lukke avviket.

Avtrekk

TG 1

Induksjonstopp med integrert ventilator. Avtrekk via ventil i yttervegg. Det ble gjort funksjonstest av ventilator, uten å avdekke avvik.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE - LEILIGHET > KJØKKEN (7,4 KVM)

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med oppvaskkum.

Integrerte hvitevarer (IKEA):

Integrert komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøle/fryseskap. Integrert ventilator. Det er montert komfyrvakt på kjøkkenet.

Kommentar:

Kjøkkenet fremstår som praktisk og funksjonelt.



Komfyrvakt

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Teknisk utstyr

TG 2

Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må monteres lekkasjestopper for å lukke avviket.

Avtrekk

TG 1

Integrert ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

SPESIALROM

1. ETASJE > KJØLEROM (1,0 KVM)

Overflater og konstruksjon

TG 2

Kjølerom av eldre alder i tilknytning til kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er i hovedsak gitt på bakgrunn av alder. En må være oppmerksom på at kjølerommet er antatt å ikke tilfredsstille dagens krav til oppbygging.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det vurderes ikke for behov for tiltak per i dag. Det ble ikke registrert synlige skader. Overvåk tilstanden.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannrør av kobber/plast. Rør-i-rør til bad i 1. etasje og på loft.

Fordelerskap til rør-i-rør er plassert på bad i 1. etasje.

Hovedstoppekran er plassert ved trapp i underetasje. Det ble gjort funksjonstest av denne, uten å avdekke avvik.

Opplysninger fra eier:

Renovert bad i 1. og 2. etasje. Nytt rør-i-rør system tilknyttet badene (2014).

Renover kjøkken, tror de flyttet litt på avløpsrøret (kun noen cm), 2019.

Koblet til vann/avløp i forbindelse med nytt kjøkken i kjellerleiligheten. Byttet servant på badet i kjellerleiligheten (2022).

Vurdering av avvik:

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

- Vurdering gjelder for eldre deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av plast. Stakeluke i underetasje.

Ventilasjon

TG 1

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

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Teknisk rom:

Ca. 200 liters varmtvannsbereder fra Høiax.

Leilighet:

200 liters varmtvannsbereder fra Høiax fra 2016.

Kommentar:

Det var begrenset tilkomst for kontroll av bereder i leilighet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

TG 2

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 forenklete 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 trapperom mot loft.
Automatsikringer.
Hovedsikringer på 50 ampere.
Elbillader (32 ampere).

BELYSNING

Vanlig belysning. Se rombeskrivelse for øvrig belysning.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i gulv på bad.
Rentbrennende ildsted i gang i 1. etasje.

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.

Opplysninger fra eier:

Elektrisk arbeid i forbindelse med renovering av bad i 1. og 2. etasje.
Varmekabler, spotter i tak (2014).
Installert elbil-lader (salto) i garasjen. Lagt ny 32A kurs fra sikringsskap (2018).
Elektrisk arbeid i forbindelse med renovering av kjøkkenet. Nye varmekabler. Nye/oppdaterede kurser (2019).
Elektrisk arbeid på nytt kjøkken i kjellerleiligheten, samt enkelte nye stikkontakter i kjellerleiligheten (2022).

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Opplysninger fra eier:
Alle arbeider i nærværende eiers eietid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Opplysninger fra eier:
Ja. Det foreligger samsvarserklæringer for arbeider utført i regi av nærværende eier.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Opplysninger fra eier:
J
5. Forekommer det at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Opplysninger fra eier:

Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Opplysninger fra eier:

Nei

7. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja

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.



Hovedsikringskap

Branntekniske forhold

TG 0

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

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

Byggegrunn

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

Drenering

TG 2

Tilbakefylt med masser av ukjent type/alder. Antatt sprengstein/kult.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport

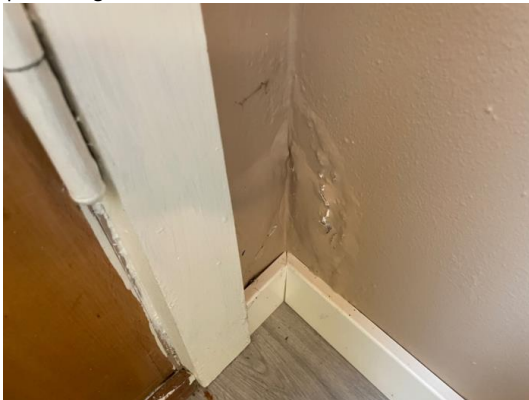
Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur i betong/sparestein. Utvendig pusset.



Noen sprekker i grunnmur



Avskalling på innvendig side, antatt pga. utvendige utettheter

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det må påregnes vedlikehold.

Terrengforhold

TG 0

Det ble ikke avdekket unormale terrengforhold. Evt. stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige vann- og avløpsledninger av eldre alder.

Opplysninger fra tidligere eiers egenerklæring:

Det ble utført rør/kamerainspeksjon med kamera, tilstand som forventet ut i fra alder. Ingen tiltak nødvendig (lekkasje i kommunal kum ble rettet opp).

Vurdering av avvik:

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Garasjen har normal standard i forhold til byggeår. En må likevel være oppmerksom på tilstandssvekkelser pga. alder. Vinduer er stedvis i dårlig forfatning. Varierende kvalitet på kledning.

Vedlikehold

Garasjen er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Byggegrunn:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser.

Drenering:

Tilbakefylt med masser av ukjent type/alder. Antatt sprengstein/kult.

Yttervegger:

Usolert trekonstruksjon med liggende, enkeltfalsset kledning.

Vinduer:

Malte vinduer med 2-lag isolerglass i trekarmen.

Porter/dører:

Leddets garasjeport.

Takrenner og nedløp:

Takrenner og nedløpsrør i plast.

Yttetak/taktekking:

Saltak med tresperrer tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

For tilleggsbygg lages det kun en enkel beskrivelse iht. minimumskrav i NS3600 (forskrift til ny avhendingslov), uten at det blir satt tilstandsgrad.

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

Enebolig					
Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	50	50	0	Trapperom (7,2 kvm), Soverom 1 (7,8 kvm), Mellomgang (2,7 kvm), Soverom 2 (5,6 kvm), Soverom 3 (7,6 kvm), Soverom 4 (8,6 kvm), Bad (6,2 kvm)	
1. etasje	97	96	1	Entré (7,0 kvm), Gang (8,1 kvm), Kjøkken (14,8 kvm), Vaskerom (6,2 kvm), Hobbyrom (7,5 kvm), Soverom 1 (11,4 kvm), Bad (5,8 kvm), Stue (28,3 kvm)	Kjølerom (1,0 kvm)
Underetasje - Hoveddel	16	0	16		Trapp/bodareal (8,8 kvm), Bod (1,8 kvm), Teknisk rom (4,1 kvm)
Underetasje - Leilighet	55	51	4	Entré (2,8 kvm), Mellomgang (1,1 kvm), Vaskerom (1,7 kvm), Gang (4,0 kvm), Soverom 1 (10,8 kvm), Stue (17,5 kvm), Kjøkken (7,4 kvm), Bad (2,5 kvm)	Bod (3,5 kvm)
Sum	218	197	21		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser.

Merk:

Innvendige vegger, kanaler, sjakter etc. utgjør ca. 3,8 kvm av bruksarealet på loft.

Innvendige vegger, kanaler, sjakter etc. utgjør ca. 6,4 kvm av bruksarealet i 1. etasje.

Innvendige vegger, kanaler, sjakter etc. utgjør ca. 3,5 kvm av bruksarealet i underetasje.

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

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. Pga. skråningsrom/romutforming på loft, kan det forekomme avvik utover standardens krav.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Bad i 1. etasje og gang ved bad er utvidet.

- Leilighet i underetasje fremstår som en del av hoveddelen på tegninger. Dør til leilighet er lukket igjen (eier opplyste om at denne kunne åpnes opp igjen).

- Flere endringer på loft med bla. flere soverom og utvidet bad.e

- Soverom 2 på loft er under anbefalt størrelse.

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: Opplysninger fra eier:

(2014 renovert bad i 1. og 2. etg, utført av Bad og Farge AS. Elektrisk arbeid på bad utført av Bergen og Omegn Rør og elektro AS. Har faktura på arbeidet samt sluttrapport fra elektriker.)

(2014 nytt tak på huset, utført av Dahle Bygg AS. Har faktura på arbeidet.)

2019 nytt kjøkken levert av Drømmekjøkken, vinduer på kjøkkenet ble da også byttet, utført av montør fra Drømmekjøkken samt Byggmester Lindhjem. Elektrisk arbeid på kjøkken utført av Rutledal Elektro. Har faktura på arbeidet, men finner ikke sluttrapport fra elektriker (har fakturaen).

I 2020 ble noen av vinduene i sokkelleiligheten byttet, samt noen vinduer i 1. og 2. etg. Terrassedøren byttet. Lagt nytt laminatgulv i stue og laminatgulv i leiligheten. Arbeid utført av Wessel Krogsether. Har faktura.

I 2022 malt overflater i sokkelleiligheten samt montert nytt kjøkken fra IKEA. Egeninnsats. Rørleggerarbeid utført av Svalland VVS, har faktura på dette. Elektrikrarbeidet ble utført av Rutledal Elektro, har sluttrapport.

I 2023 malt overflater på soverom i 2. etg. Malt overflater på tv-stue. Slipt ned og malt tregulv på tv-stue. Egeninnsats.

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				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. etasje	18	0	18		Garasje (18,0 kvm)
Kjeller	16	0	16		Bod (16,0 kvm)
Sum	34	0	34		

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmann er ikke forelagt tegninger fra Bergen Kommune ved rapportdato, byggemeldte tegninger er derfor ikke kontrollert.

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
26.5.2023	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	11	45		0	1170.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nattlandslia 5

Hjemmelshaver

Steinskog Eli Sihn Samdal, Steinskog Øyvind
Samdal

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet på Paradis. Her bor man sentralt, men likevel i landlige, rolige og trygge omgivelser. Få minutter gange til Paradiskrysset med flere servicetilbud. Bybanestoppet på Paradis ligger i 15 min. gangavstand. Enda kortere avstand til busstopp med hyppige avganger.

Det er kort vei til barnehager, barneskoler (sokner til Paradis skole), Storetveit/Hop ungdomsskole og flere videregående skoler. Flotte turområder i området. Ønsker man å ta seg et bad er Gamlehaugen med flott parkområde og flere badeplasser i nærheten.

Gangavstand til friluftsområder som; Myrvatnet, Rambjøra naturvernområde og Fantoft Stavkirke med bøkeskogen m.fl. Det er også kort vei til Ulriken.

Det er Kiwi-butikker på Birkelundstoppen samt kort avstand til Nesttun sentrum med alle sine servicetilbud

Fra eiendommen bruker man ca. 10-15 min. med bil til Bergen sentrum og 10-15 min. til store arbeidsplasser på Sandsli/Kokstad/Flesland.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen er omfattet av:

Kommuneplanens arealdel:
BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

For ytterligere opplysninger vedr. reguleringsmessige forhold kan man kontakte kommunen eller besøke www.bergenskart.no/braplan.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med murer, trapper, skifer, plen, bærbusker og frukttrær. Tomten har flott, solrik og skjermet beliggenhet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 700 000	2014

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	92550770			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Tidl. salgsoppgave		Tidl. salgsoppgave med vedlegg	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell bolig, samt generell informasjon.	Innhentet	0	Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen, tidspunkt for moderniseringer etc.	Innhentet	0	Nei
seeiendom.no			Innhentet	0	Nei
bergenskart.no			Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HD1116>

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