

Tilstandsrapport

📍 Søndre Skogveien 117, 5073 BERGEN

📖 BERGEN kommune

gnr. 159, bnr. 845

Areal (BRA): Leilighet (2. et) 64 m²



Befaringsdato: 21.04.2023

Rapportdato: 27.04.2023

Oppdragsnr.: 18601-1403

Referansenummer: IR1448

Autorisert foretak: Kristoffersen Taksering

Sertifisert Takstingeniør: Roar Kristoffersen



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.

Kristoffersen Taksering.

Takst foretak.



Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

Leilighet (2. et) - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer registrert fra: 2013 (ett i stue), 1982. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre (2013). Hovedytterdør til gang: B 30 brann klassifisering og 35 db lyd-dempende funksjon. Ny lås blir montert innen kort tid. Balkong på 3, kvm. Dekke: Rekkverkshøyde (cm): ca. 84 Avstand til terreng fra rekkverk (meter): 7,8 Utgang fra: stue. Vedlikeholdsplan (FDV/Tilstandsanalyse) for felles bygning

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og furu. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Det er normalt at det er en del innfestninger på vegger for bilder, Tv, eller lignende. Disse blir mer synlig når leiligheten er fraflyttet og tom. Dette nevnes ikke som eget punkt da vi ser på dette som normal slitasje. Normal bruk-slitasje. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vi har kun kontrollert stue for skeivheter/lasermåling (samt fall forhold på bad). Vi har brukt laservater. Måling/skeivheter i rom registrert (bord/stoler/innredning er ikke flyttet på) i stue (mm): 29 Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe og vedovn. På eldre skorsteiner er det normalt at det må utføres nytt innvendig røykrør på ett tidspunkt om det er mistanke om u-tetthet eller om skorstein plates inn. Feie-luke for skorstein ble ikke lokalisert/kontrollert. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det ble registrert 2 stk. dør som strøk i karm. Eldre dører. Normal bruk-slitasje/merker. En dør var hekket av.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Dato/fra: Ukjent.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusj m/forheng.

Vindu tett på våtsone.

Det er elektrisk styrt vifte. Vifte er ikke funksjonsprøvd da den ikke gikk på ved befaring.

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

Relativ fuktighet: i %: 55

Temperatur i c` : 18

RF, er forholdet mellom vanddampmengden i luft og den maksimale vanddampmengden som luften kan inneholde om luften var mettet.

NB:

Fukten over kalde flater holder seg under 75%. I kjølige rom (12-17 °C) bør den holdes under 60% ved bruk av hygrometer.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

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

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

Rørnett er ikke trykktestet og er tilstandsvurdert ut fra alder. Det forelå ingen dokumentasjon for utførelsen.

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

Usikkert om det er utført piperehabilitering inn i leilighet. Det er synlig soilrør registrert i kjøkken. Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Det er waterguard/fuktsikring/stoppekran/sensor.

Bereder er i midtre del av forventet levetid.

Plassering: bod oppe.

Bereder er i midtre del av forventet levetid.

Automatsikringer i sikringsskap. Kursfortegnelse på dør/i skap.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fellesarealer er opparbeidet. Eldre betongtrapp fra

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Leilighet (2. et) | | | |
|-------------------|-----------|-----------|----------|
| ETASJE | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
| Etasje | 64 | 64 | 0 |
| Sum | 64 | 64 | 0 |

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

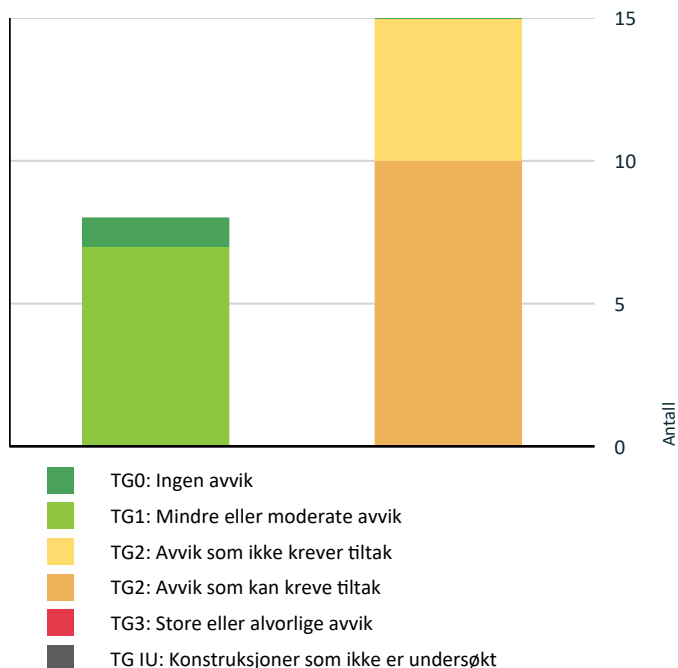
[Gå til side](#)

Leilighet (2. et)

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er endringer for entre/stue/kjøkken.
Søknadspålitlige endringer om bærekonstruksjoner er berørt.
Vi har ikke vurdert dette.

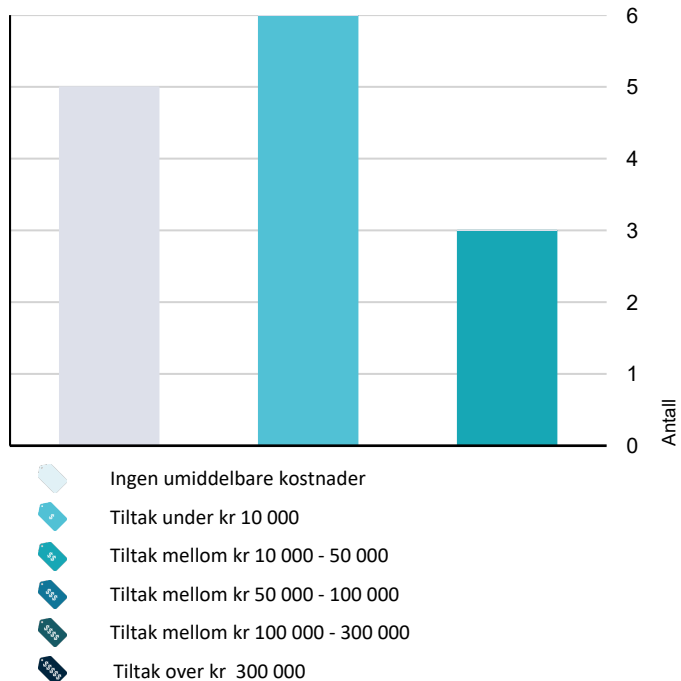
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig boder er ikke vurdert i denne rapporten. Ved befaring var det møbler som gjorde noen overflater vanskelig å kontrollere. Det kan være forhold som vi ikke har kunnet avdekke pga manglende tilkomst. Det anbefales at det innhentes informasjon vedr. vedlikeholdsplan fra styret for ytre vedlikehold.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet (2. et)

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.

Det er avvik:

Det er slitt terrassebeis/behandling.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Riss registrert.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dårlig utført finish arbeid på fliser v/avløpsrør.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken/gang

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er bruksmerker/sår/skader på fronter.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Mansjett mangler i bad under vask.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Automatsikringer i sikringskap. Kursfortegnelse på dør/i skap.

Det er opplyst at det har vært eltilsynsrapport i 2015 som kan fremlegges.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Isolerglass får redusert effekt jevnlig 10-15 årene og er etter 25 år ca. 40% redusert isolasjons evne. Punktering kan begynne og oppstå for isolerglass som er over 25-30 år og normalt vedlikeholdt. Et vindu tok litt i karm. Påbegynnende aldrig registrert.

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

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

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

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Det er avvik:

Soilrør og over halvparten av levetid er overskredet.

Tilstandsrapport

LEILIGHET (2. ET)



Byggeår
1955

Kommentar
Informasjon fra edr.

UTVENDIG

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer registrert fra: 2013 (ett i stue), 1982.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isolerglass får redusert effekt jevnlig ilt årene og er etter 25 år ca. 40% redusert isolasjons evne. Punktering kan begynne og oppstå for isolerglass som er over 25-30 år og normalt vedlikeholdt. Et vindu tok litt i karm. Påbegynnende aldri registrert.

Tiltak

- Tiltak:

Vinduer som må justeres bør meldes inn til styret, da det er sannsynlig at de har ytre vedlikehold/undersøke hvem som har ansvar for vinduer. Det må forventes at vinduer fra 80 tallet er moden for å skiftes.

Dører

TG 1

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre (2013).
Hovedytterdør til gang: B 30 brann klassifisering og 35 db lyd-dempende funksjon.
Ny lås blir montert innen kort tid.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Balkong på 3,9kvm.
Dekke:
Rekkverkshøyde (cm): ca. 84
Avstand til terreng fra rekkverk (meter): 7,8
Utgang fra: stue.



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Det er slitt terrassebeis/behodling.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:

Terrassebord/tremmer bør beiset.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre utvendige forhold

TG 2

Vedlikeholdsplan (FDV/Tilstandsanalyse) for felles bygning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 2

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og furu. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Det er normalt at det er en del innfestninger på vegger for bilder, Tv, eller lignende. Disse blir mer synlig når leiligheten er fraflyttet og tom. Dette nevnes ikke som eget punkt da vi ser på dette som normal slitasje. Normal bruk-slitasje.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Riss registrert.

Tiltak

- Tiltak:

Flikk/male etter behov.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

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



Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

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

Radon

TG 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.

Normalt utføres målinger etter behov i regi av lagene/undersøke om det er utført eller om det må utføres i egen regi.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

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

Feie-luke for skorstein ble ikke lokalisert/kontrollert.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Det ble registrert 2 stk. dør som strøk i karm. Eldre dører. Normal bruk-slitasjebnoen merker.

En dør var hekket av.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Dato/fra: Ukjent.

Tidligere lekkasje fra sluk til nabo. Forsikrings sak og utbedret i sluk.

Eier har detaljer om dette.



Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dårlig utført finish arbeid på fliser v/avløpsrør.

Tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

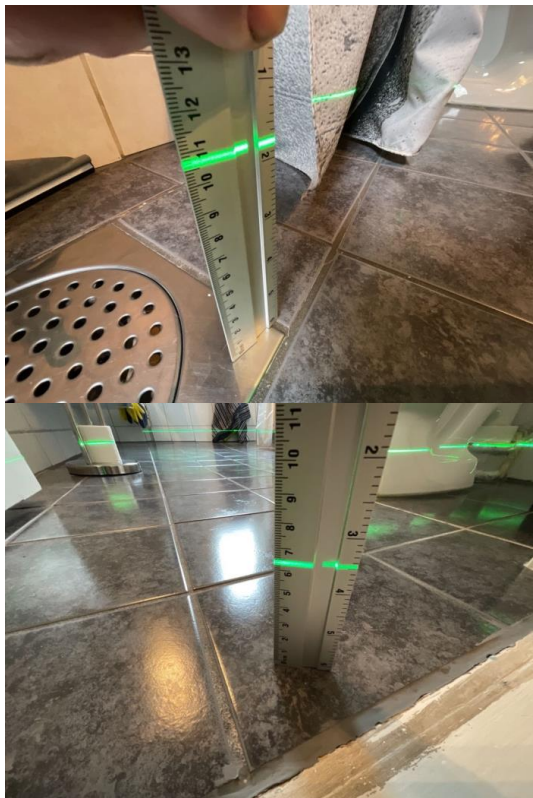
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40



Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert 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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusj m/forheng.
Vindu tett på våtsone.

Ventilasjon

TG 1

Det er elektrisk styrt vifte. Vifte er ikke funksjonsprøvd da den ikke gikk på ved befaring.



Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

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

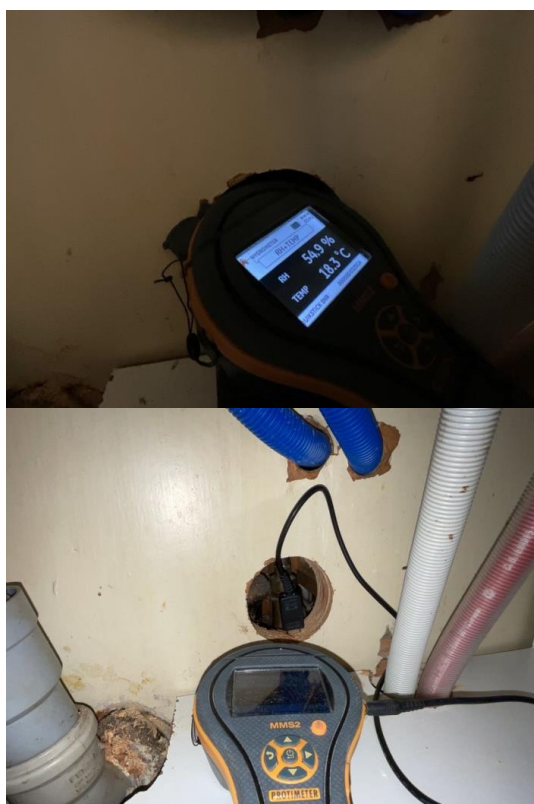
Relativ fuktighet: i %: 55

Temperatur i c°: 18

RF, er forholdet mellom vanddampmengden i luft og den maksimale vanddampmengden som luften kan inneholde om luften var mettet.

NB:

Fukten over kalde flater holder seg under 75%. I kjølige rom (12-17 °C) bør den holdes under 60% ved bruk av hygrometer.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN/GANG

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.



Årstall: 2007

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bruksmerker/sår/skader på fronter.

Tiltak

- Tiltak:

Flikke/male/skifte front etter behov.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 1

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

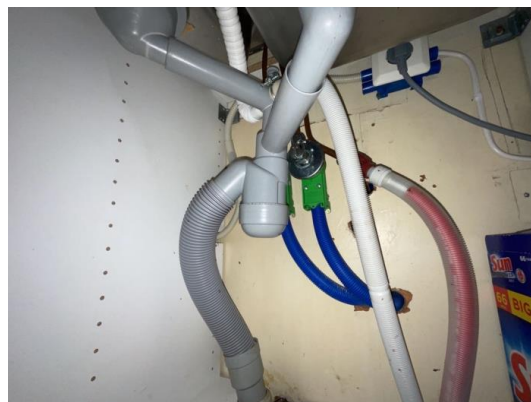


TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Det meste av rørnett er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll. Rørnett er ikke trykktestet og er tilstandsvurdert ut fra alder. Det forelå ingen dokumentasjon for utførelsen. Det er opplyst at stoppekran er under vask på kjøkken. Denne skal være merket og lett tilgjengelig. Vi fikk ikke funksjonstestet stoppekran.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mansjett mangler i bad under vask.

Tiltak

- Tiltak:

Montere mansjetter.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 2

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

Usikkert om det er utført piperehabilitering inn i leilighet. Det er synlig soilrør registrert i kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Soilrør og over halvparten av levetid er overskredet.

Tiltak

- Tiltak:

Undersøke om soilrør i leiligheten har nytt inner-rør ifb. med rehabilitering av felles nett.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Det er waterguard/fuksikring/stoppekran/sensor. Bereder er i midtre del av forventet levetid. Plassering: bod oppe.

Bereder er i midtre del av forventet levetid.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

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 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.

Automatsikringer i sikringsskap. Kursfortegnelse på dør/i skap.

Det er opplyst at det har vært eltilsynsrapport i 2015 som kan fremlegges.

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
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent Vi har ikke sett Samsvarserklæring for nyere arbeid. Ofte ligger dokumentasjon inn i WEB: www.boligmappa.no
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?
Nei
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?

Tilstandsrapport

Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

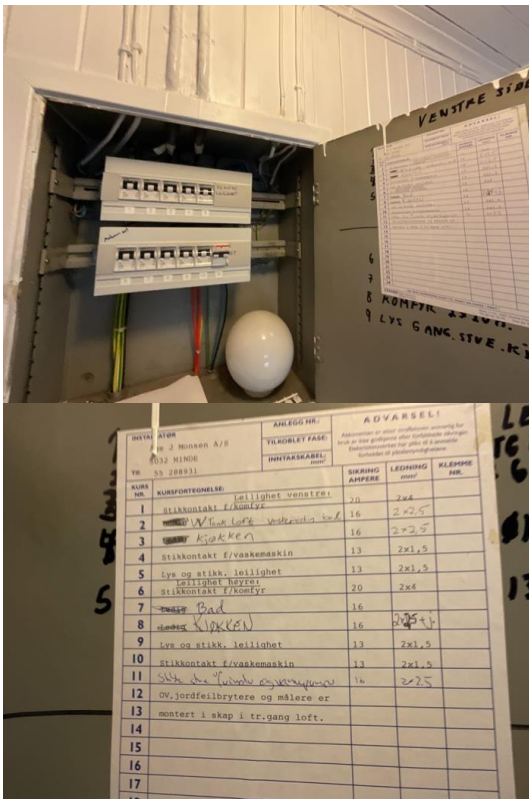
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Anlegget virker å ha oppgraderinger siden krav til Samsvarserklæring/1999 og dokumentasjon
Det elektriske anlegget er moden for utvidet el-kontroll (inkl kontroll med Termo kamera av varmekilder, sjekk av downlight, mm). Vi anbefaler alle anlegg med kontroll for over 10 år siden å kontrolleres. En enkel el-kontroll friskmelder ikke anlegget og her må en utvidet gjennomgang (NEK 405.20) av anlegget utføres. En bygnings-takstmann/Takst ingeniør er ikke godkjent som el-kontrollør.

Branntekniske forhold

TG 0

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Håndslukker generelt: Vi kjenner ikke alder. Grønt nivå skal ha nok trykk ennå. Anbefales å skiftes hvert 10 år.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei 2 stk.
- Er det skader på røykvarslere?
Nei



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Leilighet (2. et)

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | | Sekundærareal (S-ROM) |
|------------|-------------------------------|-----------|----------|--|-----------------------|
| | Totalt | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM) | |
| Etasje | 64 | 64 | 0 | Stue, Entré, Kjøkken/gang, Soverom, Soverom 2, Bad | |
| Sum | 64 | 64 | 0 | | |

Kommentar

Eksterne boder:

Areal/s-rom:

2. stk. boder i kjeller på 4,5 kvm hver. En bod i loft med bereder på ca. 3,5 kvm (inkl kasse).

Felles vaskerom i kjeller (egen maskin og elektrisk kurs iht. eier).

Leiligheten:

Takhøyde i stue 2,46m.

Areal per rom (m²):

Gang/kjøkken: 13,3

Stue: 19,3

Soverom: 11,9 + 12,6

bad: 3,7

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er endringer for entre/stue/kjøkken.

Søknadspålydende endringer om bærekonstruksjoner er berørt. Vi har ikke vurdert dette.

Brannceller

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

Ja Nei

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

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

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 |
|-----------|--------------------|---------------|
| 21.4.2023 | Roar Kristoffersen | Takstingeniør |
| | Myking Siri | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 4601 BERGEN | 159 | 845 | | 0 | 9702.3 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Søndre Skogveien 117

Hjemmelshaver

Løbergsbygg AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet ved foten av Løvstakken med kort avstand til Minde Allè.

Nabolagsprofil

Offentlig transport: 100 m

Dagligvare: 500 m

Barnehager1.0 km: 5

Barnefamilier i grunnkrets: 27 %

Fin fri åpen utsikt over Bergensdalen mot Ulriken.

Parkering:

Parkering langs offentlig vei/soneparkering og langs felles privat vei.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Sannsynligvis offentlig via private stikkledninger (fremkommer ikke i vårt register/Ambitia).

Regulering

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

Om tomten

Fellesarealer er opparbeidet.

Tinglyste/andre forhold

INFO FELLES BYGNING:

Ferdigattest gitt i 1957/29/4.

Byggeår: 1955

Fasade: Liggende kledning.

Modernisering/maling: Malt i 2014.

Det har vært pågående utvendig mindre vedlikehold som beslag på balkong til denne leiligheten.

Tak: Yttertekking med betongtakstein.

Alder/vedlikehold: Skiftet yttertekking og takrenner i 2011. I regi av laget/firma.

Rørfornyning utvendig til offentlig i 2017-19 og innvendig stigerør i 2020. Firma: ukjent.

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 27.04.2023 | | Gjennomgått | 5 | Nei |
| Ordrebekreftelse | 19.04.2023 | | Innhentet | 1 | Nei |
| Tegninger | | | Ingen | 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

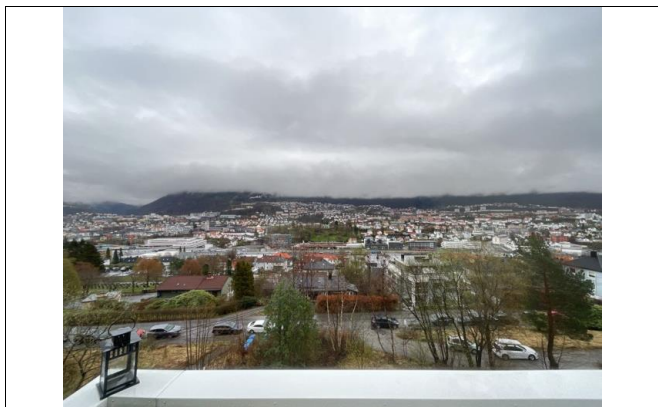
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IR1448>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Utsikt fra stue på befaringsdagen.