

Tilstandsrapport

📍 Breistølsveien 30, 5034 BERGEN

📖 BERGEN kommune

gnr. 167, bnr. 255

Areal (BRA): Leiegård 248 m²



Befaringsdato: 10.05.2023

Rapportdato: 15.05.2023

Oppdragsnr.: 20932-1338

Referansenummer: QY1704

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



**BANG
TAKST**
AS
Ingeniør & Takstmann

Gyldig rapport
15.05.2023

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**
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 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

TAKSTOBJEKTET

Bolig oppført over fire etasjer med tre leiligheter.
Felles vaskerom samt disponibelt rom i underetasje.
Felles bakgård på ca. 50 kvm.

STANDARD

Boligen er fra 1933 og en del bygningsdeler er på slutten av forventet levetid. Det må derfor påregnes kostnader til oppussing og vedlikehold. En må være oppmerksom på at boligen er en typisk "utleiebolig", noe som medfører en del bruksslitasje. Se rapport for detaljert beskrivelse av bygningsdeler.

BYGNINGSMASSE

Byggegrunn:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult.

Drenering:

Tilbakefylt med ukjente masser mot grunnmur.

Grunnmur:

Grunnmur antatt oppført i gråstein eller betong med sparestein.

Yttervegger:

Hulmur/murkonstruksjoner med utvendig pusset og malt fasade.

Vinduer:

2-lags isolerglassvinduer i malte trekarmner fra mellom 80- og 90-tallet.

Takvinduer:

Velux-vinduer med to-lags isolerglassvinduer. Utvendig beslått med aluminium.

Dører:

Ytterdør med huntonitt dørblad og 2-lags isolerglassfelt.
Eldre dør i teakutførelse med frosted glass mot bakgård.

Takrenner, nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og skvettbeslag i plast.

Rømningsstige:

Leider i galvanisert utførelse med ryggbøyle.

Tak:

Takkonstruksjon med tresperrer.

Taktekking:

Saltak teknet med sutak, lekter og betongtakstein. Noe nyere glassert takstein mot vest.

ROMBESKRIVELSE

Underetasje - Fellesareal:

Vindfang (2,4 kvm)

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

Gang m/trapp (12,9 kvm)

Belegg på gulv, malt strie på vegger og i himling.

Vaskerom (5,7 kvm)

Malt betonggulv, malt strie på vegger og malte plater i himling.

Inneholder:

Utslagsvask, opplegg for to stk. vaskemaskiner og to stk. tørketromler. To. stk. varmtvannsberedere på 120 liter, plassert i nisje. Plasts luk.

Bod (10,7 kvm)

Laminat på gulv, malt strie på vegger og i himling. Div. hyller/innredning og verkstedsbenk.

Underetasje - Leilighet 1:

Gang (12,5 kvm)

Teppe på gulv, malt panel på vegger og huntonitt plankett takplater i himling.

Bad (5,9 kvm)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling.

Inneholder:

Baderomsmøbel med benkeplate i laminat/servant, speil, skap, belysning, gulvstående toalett og dusj med skyvedører. Plasts luk og elektrisk avtrekksvifte på vegg.

Underetasje - Disp. rom:

Soverom (12,0 kvm)

Teppe på gulv, malt strie på vegger og i himling. Garderobeskap.

1. Etasje - Fellesareal:

Gang (6,9 kvm)

Belegg på gulv/trapp, malt strie på vegger og i himling.

1. Etasje - Leilighet 1:

Stue (29,7 kvm)

Tre-stavs eikeparkett på gulv, panel/malt strukturteppet på vegger og huntonitt plankett takplater i himling. Innfelte downlights.

Kjøkken (8,4 kvm)

Tre-stavs eikeparkett på gulv, panel/malt strukturteppet på vegger og huntonitt plankett takplater i himling. Innfelte downlights.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med to stk. oppvaskkummer og avrenningsbrett.

Inneholder:

Komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøle/fryseskap. Integrert ventilator.

Soverom 1 (6,8 kvm)

Tre-stavs eikeparkett på gulv, malte plater på vegger og takplater i himling.

Soverom 2 (10,2 kvm)

Malt tregulv, malte plater på vegger og takplater i himling.

Gang (2,6 kvm)

Malt tregulv, malte plater på vegger og i himling.

2. Etasje - Fellesareal:

Gang (6,9 kvm)

Belegg på gulv/trapp, malt strie på vegger og i himling.

2. Etasje - Leilighet 2:

Gang (4,3 kvm)

En-stavs parkett på gulv, malte plater på vegger og takplater i himling.

Kjøkken (6,6 kvm)

En-stavs laminat på gulv, tapet på vegger og i himling.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask. Keramiske fliser over benkeplate.

Inneholder:

Komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøle/fryseskap. Integrert kjøkkenventilator.

Bad (2,6 kvm)

Keramiske fliser på gulv, våtromsplater på vegger og takplater i himling.

Inneholder:

Baderoms møbel med heldekkende servant, speil, vegghengt lampe, gulvstående toalett og dusj med buede skyvedører. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Stue (17,9 kvm)

Tre-stavs parkett på gulv, malt strukturteppe på vegger og takplater i himling.

Soverom 1 (17,4 kvm)

Tre-stavs parkett på gulv, malt strukturteppe/"koreaplater" på vegger og takplater i himling. Garderobeskap.

Soverom 2 (10,0 kvm)

Tre-stavs parkett på gulv, malt strukturteppe på vegger og takplater i himling. Garderobeskap.

Loft - Fellesareal:

Gang (3,0 kvm)

Belegg på gulv/trapp, malt strie på vegger og i himling.

Loft - Leilighet 3:

Gang (4,8 kvm)

Tre-stavs parkett på gulv, malt strukturteppe på vegger og takplater i himling.

Bad (5,6 kvm)

Keramiske fliser på gulv, våtromsplater på vegger og takplater i himling.

Inneholder:

Baderoms møbel med benkeplate i laminat og servant, speil, skap, belysning, gulvstående toalett og dusjkabinett. El. varmekabler, plastsluk og mekanisk avtrekksvifte på vegg. Fordelerskap til rør-i-rør i rommet.

Stue/kjøkken (17,4 kvm)

Tre-stavs parkett på gulv, malt strukturteppe på vegger og takplater i himling.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med to stk. oppvaskkummer og avrenningsbrett.

Inneholder:

Komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøle/fryseskap. Integrert ventilator.

Soverom 1 (7,2 kvm)

Tre-stavs parkett på gulv, malt strukturteppe på vegger og takplater i himling. Garderobeskap.

Soverom 2 (7,2 kvm)

Tre-stavs parkett på gulv, malt strukturteppe på vegger og takplater i himling. Garderobeskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vann- og avløpsrør av kobber/plast.

Tre stk. sikringsskap med automatsikringer.

To stk. varmtvannsberedere på 116 liter hver.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler på bad.

Vedovn i stue i leilighet 1 og 2.

ENERGIMERKING

Energimerke G og oppvarmingskarakter RØD.

Beskrivelse av eiendommen

PARKERING

Soneparkering og parkometerparkering i området.
Gangavstand til kommunalt parkeringshus ved
Skansedammen, Nye Sandviksvei og Birkebeinersenteret.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leiegård			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Underetasje - Fellesareal	34	23	11
Underetasje - Leilighet 1	19	19	0
Underetasje - Disp. rom	12	12	0
1. Etasje - Fellesareal	7	7	0
1. Etasje - Leilighet 1	61	61	0
2. Etasje - Fellesareal	7	7	0
2. Etasje - Leilighet 2	61	61	0
Loft - Fellesareal	3	3	0
Loft - Leilighet 3	44	44	0
Sum	248	237	11

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

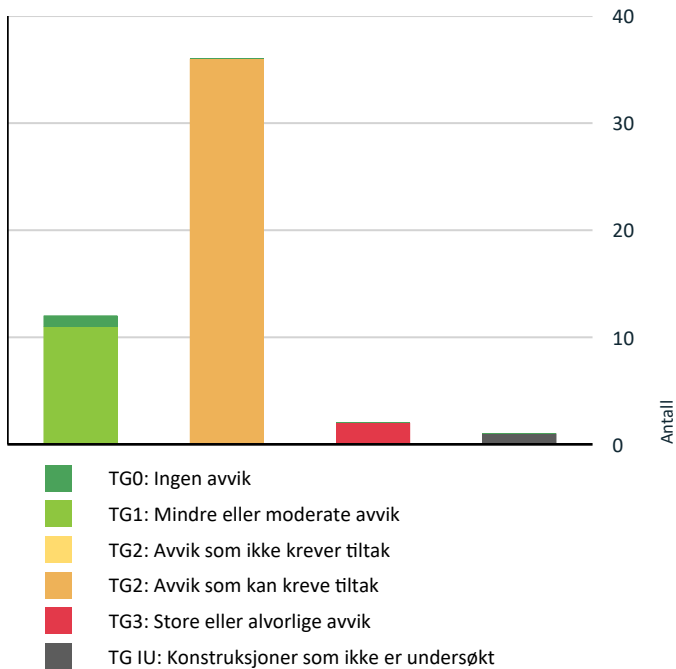
Leiegård

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt tegninger fra Bergen Kommune ved rapportdato, byggemeldte tegninger er derfor ikke kontrollert. Evt. ulovlig bruk er ikke kontrollert. Konf. Bergen Kommune.

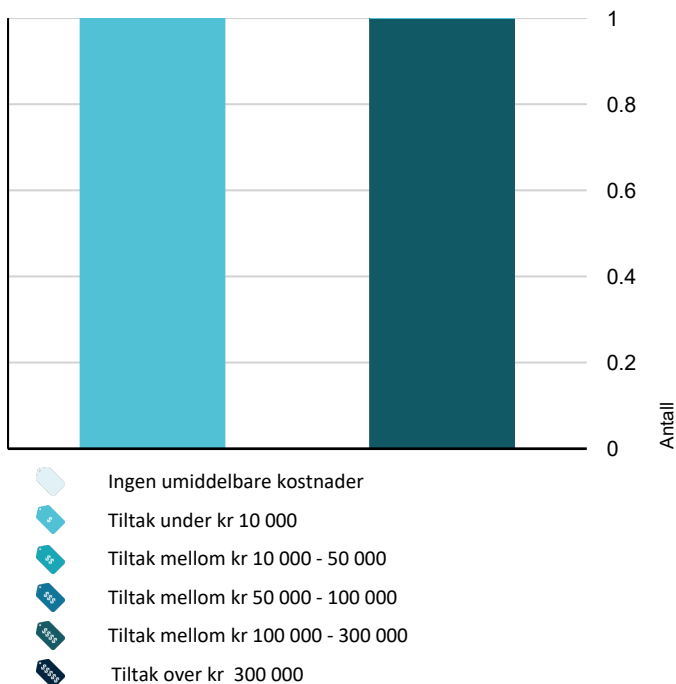
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Oppdraget er utført som nøkkelbefaring uten eier tilstede. Takstmann har begrenset med kjennskap til forhold som eier måtte kjenne til. Boligen var utleid og ikke "normalt" klargjort for befaring, det var derfor stedvis noe begrenset med tilkomst for inspeksjon.

Oppsummering av avvik

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

Leiegård

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Generell > Vaskerom (5,7 kvm) [Gå til side](#)

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

- Manglende membran/tettesjikt iht. dagens krav.
- Eldre, rusten støpejernssluk.
- Stedvis mye slitasje på overflater.
- Begrenser tilluft (noe uoversiktlig løsning ifb. med ventilasjon)

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, 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.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad (5,9 kvm) [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er påvist andre avvik:

- Mose/begroing.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Det er påvist andre avvik:

- Det ble registrert malingskalling på deler av fasade.

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

Det er påvist andre avvik:

- Det ble registrert fuktskjolder på takkonstruksjon.
- Ufagmessig utførelse tilknyttet isolering/vindtetting mot undertak.

! 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.
- Oppsprukket vindu i fellesgang.
- Stedvis tegn til misfarging på innvendig side.
- Flere vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

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

Det er påvist andre avvik:

- Fuktskjolder på vindu/karm.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Generell slitasje på dører, hovedsakelig på dør tilbakkgård.

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

Det er påvist andre avvik:

- Overflater bærer preg av elde/slitasje.

! 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.

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

Det er påvist andre avvik:

- Eldre pipe med sprekker/slitasje.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Noe slitasje.

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

Det er påvist andre avvik:

- Flere dører i boligen tar i karmen.
- Eldre dører med slitasje/skjevheter.

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad (5,9 kvm) [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Noe fuktsvelling på baderoms møbel.

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

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

! Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom (5,7 kvm) [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

- Vannslange fra vaskemaskin var ikke koblet tilstrekkelig til avløp. Det ble registrert synlig fuktighet på vegg.

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad (5,6 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.

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad (5,6 kvm) [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.

- Merk at det var begrenset med tilkomst for inspeksjon av sluk.

! Våtrom > Ventilasjon > Bad (5,6 kvm) [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig avtrekk.

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad (2,6 kvm) [Gå til side](#)

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad (2,6 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.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad (2,6 kvm) [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad (2,6 kvm) [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Fuktsvelling på baderomsmøbel.

! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken (8,4 kvm) [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Eldre og utidsmessig kjøkken med en del bruksslitasje.

! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken (6,6 kvm) [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Kjøkkenet mangler komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper (Aquastop). Merk at vurdering er gitt på bakgrunn av at kjøkkenet er vurdert for å være fra 2010 eller nyere.

! Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken (17,4 kvm) [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Eldre og utidsmessig kjøkken med en del bruksslitasje.

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

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

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

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

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

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

- Stedvis begrenset med ventilasjon, spesielt i loftsetasje.

! 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](#)

ELEKTRISK ANLEGG

El. anlegg av ukjent alder.

Sikringsskap (3 stk.) er plassert i fellesgang.

Hovedsikringer på 32 ampere.

Automatsikringer (jordfeilautomater) og overspenningsvern.

BELYSNING

Vanlig belysning.

Se rom beskrivelse for øvrig belysning.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler på bad.

Vedovn i stue i leilighet 1 og 2.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

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

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Det er påvist andre avvik:

- Oppsprekking/avskalling.

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

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

Tilstandsrapport

LEIEGÅRD



Byggeår
1933

Kommentar
Kilde: Infoland Ambita

Standard

Boligen har normal standard i forhold til tidspunkt for oppgradering og moderniseringer. En må likevel være oppmerksom på at boligen har vært utleid og har typisk "utleiestandard" med en del bruksslitasje.

Vedlikehold

Det må påregnes innvendig og utvendig vedlikehold av bygningen.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Saltak tekket med sutak, leker og betongtakstein. Noe nyere glassert takstein mot vest.



Kontroll av takteking

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Mose/begroing.

Tiltak

- Andre 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.
 - Det bør gjøres nærmere undersøkelser av takfirma (forutsetter tilkomst via stillas, lift ell

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner, nedløp og skvettbeslag i plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Veggkonstruksjon

TG 2

Hulmur/murkonstruksjoner med utvendig pusset og malt fasade.



Malingsavskalling

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Det ble registrert malingsavskalling på deler av fasade.

Tiltak

- Andre tiltak:
 - Det må påregnes vedlikehold.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjon med tresperrer. Takkonstruksjon ble inspisert fra loft.



Fuktskjolder



Gipsplater mot undertak



Ufagmessige løsninger ifb. med isolering av loft

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det ble registrert fuktskjolder på takkonstruksjon.
- Ufagmessig utførelse tilknyttet isolering/vindtetting mot undertak.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden. Ved evt. skifting av takteking vil det være naturlig å kontrollere undertaket i sin helhet.

Vinduer

TG 2

2-lags isolerglassvinduer i malte trekarmner fra mellom 80- og 90-tallet.



Innvendig kondensering (soverom 2 i 1. etasje)

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.
- Oppsprukket vindu i fellesgang.
- Stedvis tegn til misfarging på innvendig side.
- Flere vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

Tiltak

- Andre tiltak:
- De må påregnes vedlikehold og/eller utskifting av vinduer på sikt. Tidspunkt for dette er vanskelig å anslå.
- Glassruter med sprekker/kondensering bør skiftes.

Takvinduer

TG 2

Velux-vinduer med to-lags isolerglassvinduer. Utvendig beslått med aluminium.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Fuktskjolder på vindu/karm.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden. Det er usikkert om dette skyldes uttetheter eller at vinduer har stått i noe lufteposisjon.

Tilstandsrapport

Vinduer - Loft

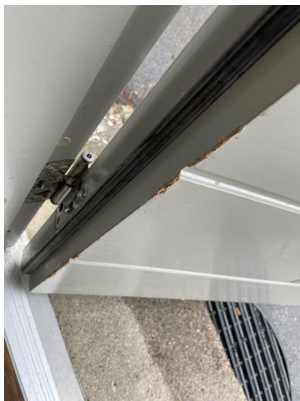
TG 1

To stk. to-lags isolerglassvinduer i trekrammer i stue.

Dører

TG 2

Ytterdør med huntonitt dørblad og 2-lags isolerglassfelt (2012).
Eldre dør i teakutførelse med frosted glass mot bakgård.



Slitasje på hoveddør



Eldre dør mot bakgård

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Generell slitasje på dører, hovedsakelig på dør tilbakgård.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Dør til bakgård bør vurderes å skiftes.

INNVENDIG

Overflater

TG 2

Observasjoner:

Normal bruksslitasje i forhold til alder på overflater.

Kommentar:

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra 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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Overflater bærer preg av elde/slitasje.

Tiltak

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Gulv på grunn av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag. Det ble foretatt måling av ujevnheter ved lasermåling. Det ble gjort stikkprøver i hele boligen, hvor det ble avdekket ujevnheter mellom 0-25 mm.

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

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

Vurdering av avvik:

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

Radon

TG 2

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

Kommentar:

Oppdraget er utført som nøkkelbefaring uten eier tilstede. Takstmann kjenner ikke til eventuelle utførte radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 2

Pipe:
Original teglsteinspipe.

Ildsted:
Vedovn i stue i leilighet 1.



Innvendig oppsprekking



Utvendig avskalling på skorstein

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Eldre pipe med sprekker/slitasje.

Tiltak

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

Rom Under Terreng

TG 1

Det ble foretatt hulltaking mot påforet yttervegg, uten å avdekke unormale fuktverdier ved måling og visuell inspeksjon.

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. Det må påregnes tilstrekkelig lufting via åpne ventilert for denne type konstruksjoner.



Hulltaking og kontroll av fuktverdier

Innvendige trapper

TG 2

Original, malt tretrapp mellom alle etasjer.
Malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje i leilighet 1.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Noe slitasje.

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Kompaktdør

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Flere dører i boligen tar i karmen.
- Eldre dører med slitasje/skjevheter.

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 1 > BAD (5,9 KVM)

Generell

Overflater

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling.

Inneholder:

Baderommøbel med benkeplate i laminat/servant, speil, skap, belysning, gulvstående toalett og dusj med skyvedører. Plastsluk og elektrisk avtrekksvifte på vegg.

Dokumentasjon:

Ikke fremvist/kontrollert

Vurdering / konklusjon:

Badet fremstår som praktisk og funksjonelt. En må likevel være oppmerksom på at det er av noe eldre alder med begrenset restlevetid.

Overflater vegger og himling

TG 1

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

Kommentar:

Noen merker på takplater.

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 12 mm høydeforskjell topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Det ble målt lokalt fall på 7 mm i dusjsone.



Kontroll av fallforhold/nivåforskjeller



Kontroll av fallforhold/nivåforskjeller

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Sluk bør renses og inspiseres jevnlig.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt TG 2

Antatt smøremembran i kombinasjon med eldre plastsluk.



Kontroll av sluk/membran

Vurdering av avvik:

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

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 2

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



Fuktsvelling på baderomsmøbel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Noe fuktsvelling på baderomsmøbel.

Tiltak

- Andre tiltak:
 - Avvik er av visuell betydning. Sanitærutstyr og innredning skiftes etter ønske/behov.

Ventilasjon TG 2

Mekanisk avtrekk med ventil på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG IU

Hulltaking er ikke utført da dusjsone tilstøter fellesareal.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE - FELLESAREAL > VASKEROM (5,7 KVM)

Generell

TG 3

Overflater:

Malt betonggulv, malt strie på vegger og malte plater i himling.

Inneholder:

Utslagsvask, opplegg for to stk. vaskemaskiner og to stk. tørketromler.
To. stk. varmtvannsberedere på 120 liter, plassert i nisje. Plastsluk.

Kommentar:

Vaskerommet har eldre standard og må påregnes oppgradert for å ivareta dagens krav til standard.



Gulvoverflater



Kontroll av sluk

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Manglende membran/tettesjikt iht. dagens krav.
- Eldre, rusten støpejernssluk.
- Stedvis mye slitasje på overflater.
- Begrenser tilluft (noe uoversiktlig løsning ifb. med ventilasjon)

Tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.



Fuktmerker på vegg pga. vann fra vaskemaskin

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

- Vannslange fra vaskemaskin var ikke koblet tilstrekkelig til avløp. Det ble registrert synlig fuktighet på vegg.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det vil være naturlig å gjøre tiltak ifb. med rehabilitering av rommet.

LOFT - LEILIGHET 3 > BAD (5,6 KVM)

Generell

Overflater

Keramiske fliser på gulv, våtromsplater på vegger og takplater i himling.

Inneholder:

Baderomsmøbel med benkeplate i laminat og servant, speil, skap, belysning, gulvstående toalett og dusjkabinett. El. varmekabler, plastsluk og mekanisk avtrekksvifte på vegg. Fordelerskap til rør-i-rør i rommet.

Dokumentasjon:

Ikke fremvist/kontrollert

Kommentar:

Badet fremstår som praktisk og funksjonelt. Alder på badet er ukjent, hvor en må være oppmerksom på antatt begrenset restlevetid.

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 0 mm høydeforskjell topp slukrist til topp flis ved dørterskel.



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.

Tiltak

- Andre tiltak:
 - Sluk bør renses og inspiseres jevnlig.
 - Om mulig bør det etableres membranoppkant ved dør.
 - Dusjkabinett må fortsatt benyttes.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Antatt smøremembran i kombinasjon med eldre plastsluk.



Kontroll av sluk/membran

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.
- Merk at det var begrenset med tilkomst for inspeksjon av sluk.

Tiltak

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

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

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

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilasjon via ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Tilstandsrapport

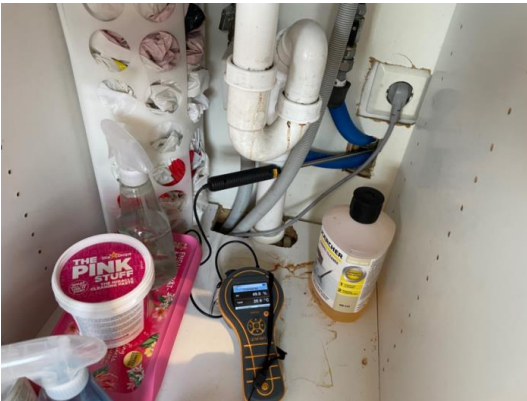
Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Det ble foretatt måling av fuktighet i vegg med fuktprobe, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Kommentar:

Målinger viser aktuelt fuktnivå og tilstand i det aktuelle området hvor det foretas hulltaking. Øvrige områder kan derfor ikke garanteres for. Det var begrenset med tilkomst for å gjøre hulltaking bak dusjsone pga. kjøkkeninnredning.



Kontroll med fuktprobe

Overflater vegger og himling

TG 2

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.



Fuktsvelling i nedre del av baderomsplater

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.

2. ETASJE - LEILIGHET 2 > BAD (2,6 KVM)

Generell

Overflater

Keramiske fliser på gulv, våtromsplater på vegger og takplater i himling.

Inneholder:

Baderoms møbel med heldekkende servant, speil, vegghengt lampe, gulvstående toalett og dusj med buede skyvedører. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Dokumentasjon:

Ikke fremvist/kontrollert

Kommentar:

Badet fremstår som praktisk og funksjonelt. En må likevel være oppmerksom på at det er av noe eldre alder med begrenset restlevetid.

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:

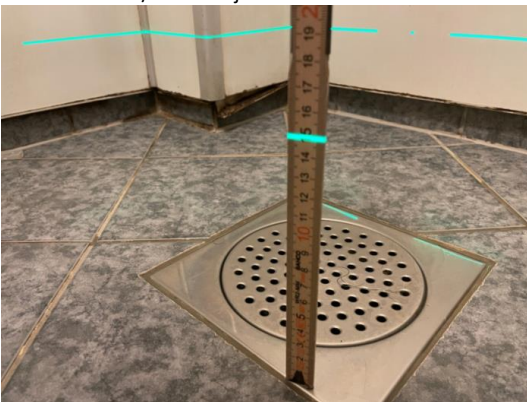
Det ble målt X mm høydeforskjell topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Det ble målt lokalt fall på X mm i dusjsone.

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.
- Sluk bør renses og inspiseres jevnlig.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk med mansjett.



Kontroll av sluk/membran

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Fuktsvelling på baderomsmøbel.

Tiltak

- Andre tiltak:
 - Avvik er av visuell betydning. Sanitærutstyr og innredning skiftes etter ønske/behov.

Ventilasjon

TG 1

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Det ble foretatt måling av fuktighet i vegg med fuktprobe, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Kommentar:

Målinger viser aktuelt fuktnivå og tilstand i det aktuelle området hvor det foretas hulltaking. Øvrige områder kan derfor ikke garanteres for. Det var begrenset med tilkomst for hulltaking grunnet kjøkkeninnredning.



Kontroll med fuktprobe

KJØKKEN

1. ETASJE - LEILIGHET 1 > KJØKKEN (8,4 KVM)

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med to stk. oppvaskkummer og avrenningsbrett.

Inneholder:

Komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøle/fryseskap. Integrrert ventilator.

Kommentar:

Kjøkkenet er av eldre alder og fremstår som modern for fornying.



Stedvis hakk/merke/fuktsvelling

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Eldre og utidsmessig kjøkken med en del bruksslitasje.

Tiltak

- Andre tiltak:
 - Kjøkkenet fungerer for dagens bruk, men må påregnes å oppgraderes hvis en skal oppnå dagens krav til standard.

Avtrekk

TG 1

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

Tilstandsrapport

2. ETASJE - LEILIGHET 2 > KJØKKEN (6,6 KVM)

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske. Keramiske fliser over benkeplate.

Inneholder:

Komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøle/frysenskap. Integrrert kjøkkenventilator.

Kommentar:

Kjøkkenet fremstår som praktisk og funksjonelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Kjøkkenet mangler komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper (Aquastop). Merk at vurdering er gitt på bakgrunn av at kjøkkenet er vurdert for å være fra 2010 eller nyere.

Tiltak

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

Avtrekk

TG 1

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

LOFT - LEILIGHET 3 > STUE/KJØKKEN (17,4 KVM)

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med to stk. oppvaskkummer og avrenningsbrett.

Inneholder:

Komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøle/frysenskap. Integrrert ventilator.

Kommentar:

Kjøkkenet er av eldre alder og fremstår som modern for fornying.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Eldre og utidsmessig kjøkken med en del bruksslitasje.

Tiltak

- Andre tiltak:
 - Kjøkkenet fungerer for dagens bruk, men må påregnes å oppgraderes hvis en skal oppnå dagens krav til standard.

Avtrekk

TG 1

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannrør av kobber/plast.
Stoppekran er plassert på vaskerom i underetasje.



Stoppekran i kjeller

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- 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.
- Det bør gjøres nærmere undersøkelser av fagperson ifb. med eventuell utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast. Stakeluke på vaskerom i underetasje.

Kommentar:

Leieboer i loftsetasje opplyste om noe lekkasje fra avløp på kjøkken. Det ble registrert fuktmerker i kjøkkenskap. Dette bør kontrolleres nærmere.



Stakeluke på vaskerom

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Ventilasjon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Stedvis begrenset med ventilasjon, spesielt i loftsetasje.

Varmtvannstank

TG 2

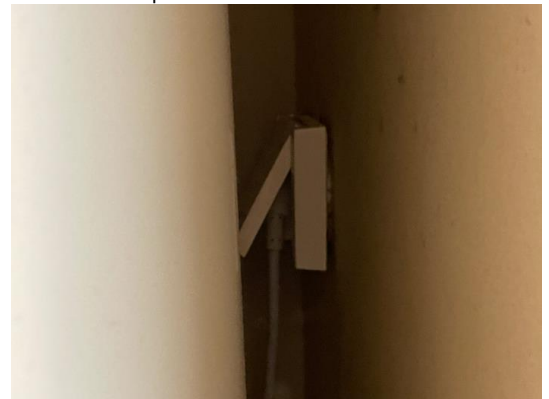
To stk. varmtvannsberedere på 116 liter hver fra Oso Hotwater, plassert på vaskerom i underetasje.

Modell: S 120

Produksjonsår: 2017



Varmtvannsberedere på vaskerom



Det er ikke montert fast el-tilkobling

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.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Tilstandsrapport

ELEKTRISK ANLEGG

El. anlegg av ukjent alder.
Sikringskapp (3 stk.) er plassert i fellesgang.
Hovedsikringer på 32 ampere.
Automatsikringer (jordfeilautomater) og overspenningsvern.

BELYSNING

Vanlig belysning.
Se rom beskrivelse for øvrig belysning.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler på bad.
Vedovn i stue i leilighet 1 og 2.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmansens 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.

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Ukjent
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etlitsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent
- 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskapp ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent

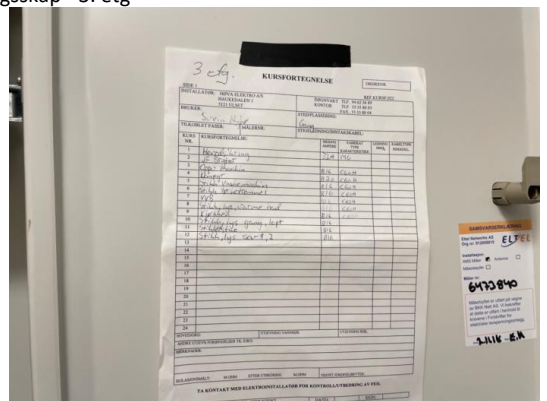
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Oppdraget er utført som nøkkelbefaring uten eier tilstede. Takstmann har begrenset med kjennskap til evt. arbeider som er utført på anlegget.

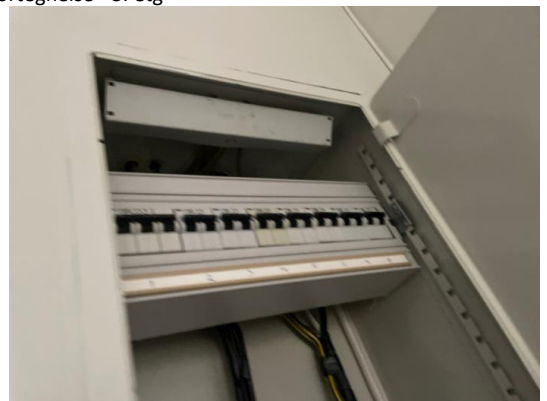
På generelt grunnlag anbefales det utvidet kontroll av el-anlegg såfremt det ikke foreligger eller kan fremskaffes dokumentasjon/samsvarserklæringer for alle arbeider som er gjort med anlegget og/eller hvis anlegget er av eldre alder.



Sikringskapp - 3. etg

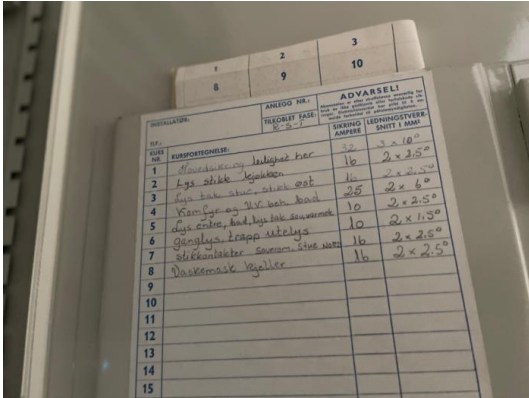


Kursfortegnelse - 3. etg



Sikringskapp - 2. etg

Tilstandsrapport



Kursfortegnelse - 2. etg

Branntekniske forhold

TG 3

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?

Ja - Det ble registrert eldre brannslukningsapparater i boligen.

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei - Kun visuelt kontrollert.



Det ble registrert eldre brannslukningsapparater i boligen

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Drenering

TG 2

Tilbakefylt med ukjente masser mot grunnmur. Ukjent, men antatt eldre alder.

Vurdering av avvik:

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

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.
- 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.

- Ved evt. rehabilitering av vaskerom/bod i kjeller må det gjøres nærmere undersøkelser. Dette krever mer omfattende fjerning av plater etc. mot grunnmur. Det kan ikke utelukkes behov for utskifting av drenering. En må være oppmerksom på at denne trolig er av eldre alder.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur antatt oppført i gråstein eller betong med sparestein.



- Oppsprekking/avskalling

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Oppsprekking/avskalling.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak. Overvåk tilstanden. Oppsprekking/avskalling må påregnes på eldre grunnmurer.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

! TG 0

Det ble ikke avdekket unormale terrengforhold.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Utvendige vann- og avløpsledninger av eldre alder. Utvendige avløpsledninger er rørfornyte i 2014 (kilde: bergenskart.no).

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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. Aralet 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

Leiegård

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Underetasje - Fellesareal	34	23	11	Vindfang (2,4 kvm), Gang m/trapp (12,9 kvm), Vaskerom (5,7 kvm)	Bod (10,7 kvm)
Underetasje - Leilighet 1	19	19	0	Gang (12,5 kvm), Bad (5,9 kvm)	
Underetasje - Disp. rom	12	12	0	Soverom (12,0 kvm)	
1. Etasje - Fellesareal	7	7	0	Gang (6,9 kvm)	
1. Etasje - Leilighet 1	61	61	0	Stue (29,7 kvm), Kjøkken (8,4 kvm), Soverom 1 (6,8 kvm), Gang (2,6 kvm), Soverom 2 (10,2 kvm)	
2. Etasje - Fellesareal	7	7	0	Gang (6,9 kvm)	
2. Etasje - Leilighet 2	61	61	0	Gang (4,3 kvm), Kjøkken (6,6 kvm), Bad (2,6 kvm), Stue (17,9 kvm), Soverom 1 (17,4 kvm), Soverom 2 (10,0 kvm)	
Loft - Fellesareal	3	3	0	Gang (3,0 kvm)	
Loft - Leilighet 3	44	44	0	Gang (4,8 kvm), Bad (5,6 kvm), Stue/kjøkken (17,4 kvm), Soverom 1 (7,2 kvm), Soverom 2 (7,2 kvm)	
Sum	248	237	11		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser.

TAKHØYDER

Takhøyde i underetasje ble målt til 2,35 meter (målt i gang).

Takhøyde i 1. etasje ble målt til 2,48 meter (målt i stue).

Takhøyde i 2. etasje ble målt til 2,47 meter (målt i stue).

Takhøyde på loft ble målt til opptil 2,50 meter (målt i stue).

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 brukt 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 byggeteknisk forskrift og/eller manglende godkjenning for den aktuelle bruken vil ikke ha betydning for takstmannens valg. Merk at hele boligen er oppmålt som et bygg i forhold til oppdragets art. Ved seksjonering og salg av enkeltvis leiligheter vil arealer utenfor omsluttende vegger ikke inngå i BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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: Rømningsvinduer er ikke tilrettelagt innvendig for enkel adkomst for sikker rømning. Det er for høyt fra gulv opp til karm og dette vil vanskeliggjøre evakuering. Det er krav til min. 100 cm opp til karm i åpen stilling. Det ble målt ca. 150 cm fra gulv og opp til karm ved befaring. Fast anordning må monteres/etableres for å gjøre vindu lett tilgjengelig og innenfor forskriftens minimumskrav.

På soverom fungerer dette dersom rommet er innredet slik som ved befaring med seng fastmontert.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at leilighetene er laget som egne brannceller. Antatt avvik på branncelleinndeling fra dagens Bygningslov og teknisk forskrift. Dører fra fellesgang til leilighet 1 og 2 er ikke brannklassifisert.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.5.2023	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	167	255		0	238.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Breistølsveien 30

Hjemmelshaver

Walløe Bygg AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet i Sandviken med gangavstand til sentrum. Kort vei til Støletorget hvor man finner blant annet dagligvarebutikk, døgnåpen kiosk, apotek og ulike spisesteder. Gangavstand til utdanningsinstitusjoner som bla. UiB, BI Marineholmen, NLA Høgskolen m.m. Gode bussforbindelser i retning Bergen Sentrum og Norges Handelshøyskole, NHH. Av treningsmuligheter innendørs kan man nevne både SATS ved Måseskjæret og Nr1 fitness ved Birkebeinersenteret. Nærhet til turområdet som Stoltzekleiven, Fløyen, Sandviksfjellet, Rundemannen og Fjellveien. Videre opp mot Skansemyren er det flere sandvolleyballbaner og idrettsanlegg. Flere parker i området.

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

Kommuneplanens arealdel:
BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

Kommunedelplan:
BERGENHUS. KDP FJELLSIDEN SØRBERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD

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

Om tomten

Tomten er opparbeidet i front og går helt inn til Breistølsveien. Stor bakgård som er planert med betong.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
9 650 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse		Tilsendt på e-post.	Fremvist	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Innhentet	0	Nei
seeiendom.no			Innhentet	0	Nei
bergenskart.no			Innhentet	0	Nei
Bilder fra befaring		Lagret internt for dokumentasjon.	Innhentet	0	Nei
Tegninger			Ikke vist	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. Straktiltak 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 tilleggundersøkelser 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 omsluttede 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/QY1704>

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