

Tilstandsrapport

📍 Brinken 4, 5142 FYLLINGSDALEN

📖 BERGEN kommune

gnr. 22, bnr. 233

Areal (BRA): Rekkehus 122 m², Garasje i rekke 16 m²



Befaringsdato: 09.05.2023

Rapportdato: 14.05.2023

Oppdragsnr.: 20334-1455

Referansenummer: NK1753

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Bjerk Hansen

Vår ref: Kristoffer Bjerk Hansen



Gyldig rapport
14.05.2023

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.

Bjerk Takst As

Bjerk Takst As ble stiftet 03.01.2013 av Kristoffer Bjerk Hansen. Kristoffer har erfaring som tømmer og byggmester før han ble takstmann. Bjerk Takst utfører ca. 400 rapporter pr. år, for det meste tilstandsrapporter, verditakster og forenklete verdivurderinger.



Rapportansvarlig



Kristoffer Bjerk Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@bjerk-takst.no
936 32 622



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:

Rekkehus på ett plan.
Vestvendt altan på 9,7 m² med utgang fra stue.
Tilhørende garasje i rekke på 16,4 m².

Generelt:

Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1967 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Rekkehus - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Flat takkonstruksjon.
Taket er tekket med takbelegg og takshingel.

Nedløp og beslag:

Nedløp i plast/aluminium.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Takkonstruksjon:

Flat takkonstruksjon.
Konstruksjon av taksperrer.

Vinduer:

Isolerglass og koblet glass i trekarmer.

Dører:

Ytterdører: Hvite dørblad med felt av isolerglass.
Altandør: Hvitt dørblad med felt av koblet glass.
Ytterdører krypkjeller: Malte dørblad.

Altan:

Vestvendt altan på 9,7 m² med utgang fra stue.

Utvendig trapp:

Trapp av tre fra mark til altan.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Rom:

- Entré: Laminat på gulv, panel på vegger og malt platekledning i himling.
- Gang: Laminat på gulv, panel på vegger og takplater i himling.
- Stue: Parkett på gulv, panel på vegger og takplater i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, panel og tapet på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, panel og tapet på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 3: Laminat på gulv, panel på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 4: Vinylbelegg på gulv, panel og tapet på vegger og malt platekledning i himling.

Etasjeskiller/gulv mot grunn:

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Iht. radonkart ligger eiendommen på «høy radon aktsomhetsgrad».

Pipe og ildsted:

Skorstein i murkonstruksjoner.
Peisovn med glassfront i stue.
Åpen peis i stue.
Sotluke i stue.

Krypkjeller:

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendige dører:

- Formpressete slette dørblad.
- Dør med glassfelt mellom entré-stue.
- Skyvedør mellom stue-kjøkken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad:

Areal: 2,6 m².
Våtromsbelegg på gulv,
våtromstapet på vegger og takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil,
belysning og dusjgarnityr.
Avtrekkventil i himling.
Sluk av støpejern.

Vaskerom:

Areal: 4,4 m².
Våtromsbelegg på gulv,
malt mur og panel på vegger
og malt platekledning i himling.
Inneholder: Utslagsvask og opplegg
for vaskemaskin via vask.
Avtrekkventil i vegg.
Sluk av plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 13,6 m².
Vinylbelegg på gulv, tapet på vegger
og takplater i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
To overskap med glassfronter.
Inneholder: Laminert benkeplate,
stål vaskekum, ventilator
og opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over deler av benkeplaten.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med antatt avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalett rom:
Areal: 1,2 m².
Vinylbelegg på gulv, panel på vegger
og takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil,
belysning og toalett.
Avtrekkventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger:

Vannforsyningsrør av kobber.

Avløpsrør:

Avløpsrør av soil og plast.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmesentral:

Varmepumpe i stue.

Varmtvann:

Varmtvannsbereider i krypkjeller.
Volum: 200 liter.

Elektrisk anlegg:

Sikringssskap i entré.
Inneholder: Skrusikringer, en automatsikring,
jordfeilbrytere og strømmåler.

Kurser:

20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 1 stk.
10 ampere: 4 stk.

El. oppvarming:

- Stråleovn på bad.
- Varmepumpe i stue.

Branntekniske forhold:

Bygget har ikke brannslukningsapparat
og røykvarslerne virket ikke ved befarings.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering:

Grunnmuren ligger mot tilfylte masser.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur/fundamenter av betong.

Terrengforhold:

Bygningen er delvis oppført under bakkenivå
og terrenget rundt bygget er tilnærmet flatt.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.
Opplyst offentlig vann og avløp via
private stikkledninger.

Oljetank:

Det er oljetank av ukjent type.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

[Gå til side](#)

Rekkehus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etg.	122	113	9
Sum	122	113	9
Garasje i rekke			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etg.	16	0	16
Sum	16	0	16

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

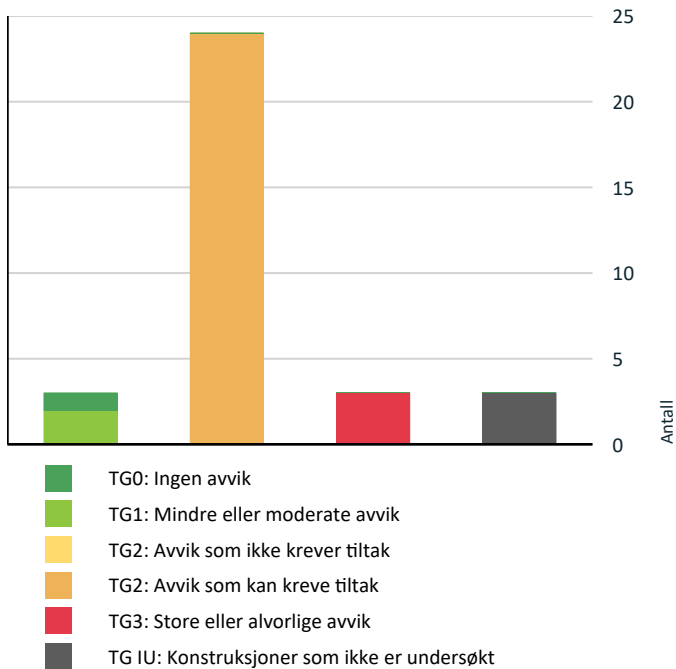
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
 - På tegning er bod bod og tørkerom.
 - På tegning er vaskerom kott og matbod.
 - På tegning er det vaskerom og tørkerom på dele av dagens kjøkken.

Garasje i rekke

- Det foreligger ikke tegninger

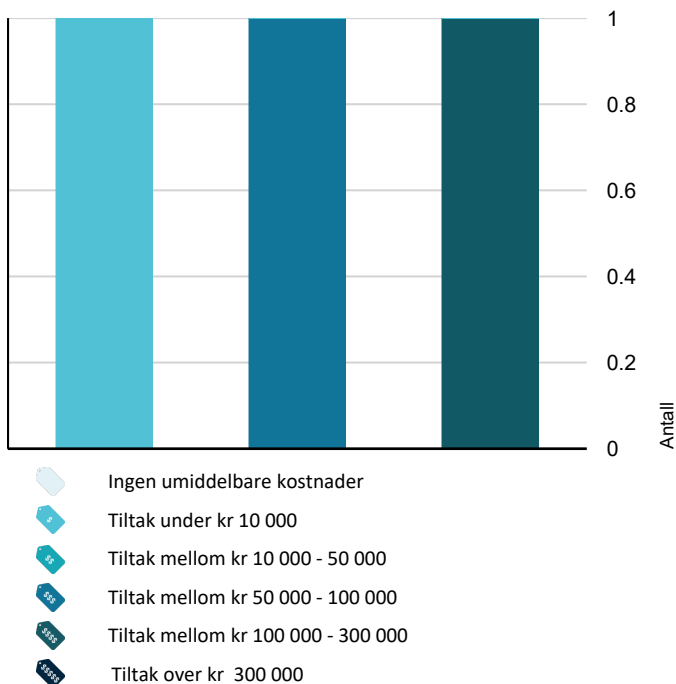
Sammendrag av boligens tilstand

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

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2. I forskrift til avhendingsloven er det henvist til at det bare er nødvendig å sette kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 3. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt tidlig i denne rapporten som gjelder avvik med og uten tiltak. Eventuelle avvik som krever, eller kan kreve tiltak står under de enkelte punkter i hovedrapporten. Kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, må eventuelt bestilles som tillegg.

Opplysninger om årstall og utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Det gjøres oppmerksom på at dette er et dødsbo med begrenset tilgang til informasjon om eiendommen og boligen. Det betyr at det kan være relevant informasjon som ikke er kommentert og/eller kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! **Våtrom > Generell > Vaskerom.** [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

! Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! **Våtrom > Generell > Bad** [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Badet har vesentlige oppgraderingsbehov.

! Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)
Bygget har ikke brannslukningsapparat og røykvarslerne virket ikke ved befarig.

! Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! **Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom.** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! **Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad** [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

! **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 fuktskader i veggkonstruksjonen. Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Kledning på fasade med stue har skader. Det er opplyst tidligere vært maur angrep i denne veggen, tiltak skal være gjort igjennom forsikringssselskap.
- Fare for skader inne i denne veggen.

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

- Svellinger i blomsterbrett i stue.
- Skader i flere av stuevinduene.
- Trevinduer en antatt brukstid på 20-60 år.

! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er avvik:

- Slitte dører til krypkjeller.
- Tredører med glassfelt har en antatt brukstid på 20-40 år.

! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Ikke håndlist i trapp.
- Løst rapo i bunn av trapp.

! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Skader i parkett og vegg i stue.
- Generelt en del slitasje og skader i huset.

! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Knirk i gulv.

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! **Innvendig > Krypkjeller** [Gå til side](#)
Det er manglende fuktsperre på bakken.

- Stedvis fukt fra grunn.
- En ventil er fylt med avispapir.

! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

! **Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken** [Gå til side](#)
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Sprekker i vinylbelegg på gulv.
- Noe bruksslitasje på innredning.

! **Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken** [Gå til side](#)
Det er avvik:

- Ulyder fra ventilator.

! **Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom** [Gå til side](#)
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Skade i vinylbelegg.

Sammendrag av boligens tilstand

! 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 > Varmesentral [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

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

Sikringsskap i entré.
Inneholder: Skrusikringer, en automatsikring, jordfeilbrytere og strømmåler.

Kurser:

20 ampere: 1 stk.

16 ampere: 1 stk.

10 ampere: 4 stk.

El. oppvarming:

- Stråleovn på bad.

- Varmepumpe i stue.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

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

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

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

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

Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1967

Kommentar
Opplyst fra Ambita

Standard
Bygget har lav standard.

Vedlikehold
Bygget har vesentlige vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Flat takkonstruksjon.
Taket er tekket med takbelegg og takshingel.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Nedløp og beslag

TG 2

Nedløp i plast/aluminium.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Veggkonstruksjon

TG 2

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Kledning på fasade med stue har skader.

Det er opplyst tidligere vært maur angrep i denne veggen, tiltak skal være gjort igjennom forsikringselskap.

- Fare for skader inne i denne veggen.

Tiltak

- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
 - Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Musebånd/lusing bør etableres.

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Flat takkonstruksjon.
Konstruksjon av taksperrer.

Vinduer

TG 2

Isolerglass og koblet glass i trekarmen.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

- Svellinger i blomsterbrett i stue.

- Skader i flere av stuevinduerne.

- Trevinduer en antatt brukstid på 20-60 år.

Tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
 - Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Om vinduer skal få TG:0 eller TG:1 må vinduene byttes.

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Ytterdører: Hvite dørblad med felt av isolerglass.
Altandør: Hvitt dørblad med felt av koblet glass.
Ytterdører krypkjeller: Malte dørblad.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:
 - Slitte dører til krypkjeller.
 - Tredører med glassfelt har en antatt brukstid på 20-40 år.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Om dørene skal få TG:0 eller TG:1 må altandør og dører til krypkjeller byttes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Vestvendt altan på 9,7 m² med utgang fra stue.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av liggende bord.

Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,874 meter, bør ikke være under 1,0 meter.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tiltak

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

Utvendige trapper

TG 2

Trapp av tre fra mark til altan.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Ikke håndlist i trapp.
- Løst rapo i bunn av trapp.

Tiltak

- Andre tiltak:
 - Tiltak utføres for å lukke avvik.

INNSENDIG

Overflater

TG 2

Rom:

- Entré: Laminat på gulv, panel på vegger og malt platekledning i himling.
- Gang: Laminat på gulv, panel på vegger og takplater i himling.
- Stue: Parkett på gulv, panel på vegger og takplater i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, panel og tapet på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, panel og tapet på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 3: Laminat på gulv, panel på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 4: Vinylbelegg på gulv, panel og tapet på vegger og malt platekledning i himling.

Generelt:

Eldre/utidsmessige og slitte overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
S-rom er ikke beskrevet (bod).

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være div. slitasje, og noe misfarge/ riper etc. hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Skader i parkett og vegg i stue.
- Generelt en del slitasje og skader i huset.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller i trebjelkelag.

mrk:

- Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt ihht. byggeår/alder.
- Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskiller.

Vurdering av avvik:

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

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.

Tilstandsrapport

Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Iht. radonkart ligger eiendommen på «høy radon aktsomhetsgrad».

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 1

Skorstein i murkonstruksjoner.
Peisovn med glassfront i stue.
Åpen peis i stue.
Sotluke i stue.

Krypkjeller

TG 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Stedvis fukt fra grunn.
- En ventil er fylt med avispapir.

Tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Ventil sikres bedre.

Innvendige dører

TG 2

Formpressete slette dørblad.
- Dør med glassfelt mellom entré-stue.
- Skyvedør mellom stue-kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETG. > VASKEROM.

Generell

TG 3

Areal: 4,4 m².
Våtromsbelegg på gulv, malt mur og panel på vegger og malt platekledning i himling.
Inneholder: Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin via vask.
Avtrekkventil i vegg.
Sluk av plast.

Mrk:

Våtrom eldre enn fra 1997 får automatisk TG:3, det er derfor ikke foretatt videre undersøkelser.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

På grunn av satt tilstandsgrad og alder det ikke boret hull for å undersøke tilliggende konstruksjoner.

1. ETG. > BAD

Generell

TG 3

Areal: 2,6 m².
Våtromsbelegg på gulv, våtromstapet på vegger og takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning og dusjgarnityr.
Avtrekkventil i himling.
Sluk av støpejern.

Mrk. Støpejernsluk er fra byggeår:

Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellomsluk og betonggulv og samtidig sørge for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

Mrk:

Våtrom eldre enn fra 1997 får automatisk TG:3, det er derfor ikke foretatt videre undersøkelser.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Badet har vesentlige oppgraderingsbehov.

Tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

På grunn av satt tilstandsgrad og alder det ikke boret hull for å undersøke tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETG. > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Areal: 13,6 m².

Vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og takplater i himling.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

To overskap med glassfronter.

Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Keramiske fliser over deler av benkeplaten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Sprekker i vinylbelegg på gulv.

- Noe bruksslitasje på innredning.

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med antatt avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ulyder fra ventilator.

Tiltak

- Tiltak:

- Ventilator bør kontrolleres/byttes.

SPESIALROM

1. ETG. > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Areal: 1,2 m².

Vinylbelegg på gulv, panel på vegger og takplater i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning og toalett.

Avtreksventil i himling.

Vurdering av avvik:

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

- Skade i vinylbelegg.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

- Rommet har oppgraderingsbehov.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannforsyningsrør av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av soil og plast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Varmesentral

TG 2

Varmepumpe i stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tiltak

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

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder i krypkjeller.
Volum: 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

Sikringskap i entré.

Inneholder: Skrusikringer, en automatsikring, jordfeilbrytere og strømmåler.

Kurser:

- 20 ampere: 1 stk.
- 16 ampere: 1 stk.
- 10 ampere: 4 stk.

El. oppvarming:

- Stråleovn på bad.
- Varmepumpe i stue.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Usikker, har ikke bodd der på 30 år.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det vil jeg tro, men igjen usikker.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ikke som jeg vet.

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?

Ukjent

5. Forekommer det at sikringene løses ut?

Det har hendt, men ikke mer enn normalt.

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

Ikke som jeg vet.

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?

Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmtvannsbereder, 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 sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Ja

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av dette anbefaler jeg en gjennomgang av det det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold

TG 3

Bygget har ikke brannslukningsapparat og røykvarslerne virket ikke ved befaring.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja Det er ikke slukkeutstyr i boligen.

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget.

Bygget er vurdert etter byggeårs forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagen forskrifter, som bygget ikke innfrir.

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

Røykvarslere i stue.

4. Er det skader på røykvarslere?

Ja Røykvarslere virket ikke ved befaring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

! TG 2

Grunnmuren ligger mot tilfylte masser.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- 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.

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Grunnmur/fundamenter av betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold

! TG 0

Bygningen er delvis oppført under bakkenivå og terrenget rundt bygget er tilnærmet flatt.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type. Opplyst offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Oljetank

! TG 2

Det er oljetank av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Om tanken ikke er sanert bør dette gjøres.

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke



Anvendelse

Garasje

Byggeår

Kommentar

Byggeår er ikke oppgitt

Standard

Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.etg.	122	113	9	Entré, Stue, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Kjøkken, Bad, Toalettrom, Vaskerom.	Bod.
Sum	122	113	9		

Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Arealer 1.etg:

- Entre: 5,1 m².
- Gang: 0,9 m².
- Stue: 45,2 m².
- Sov 1: 12,0 m².
- Sov 2: 9,3 m².
- Sov 3: 6,1 m².
- Sov 4: 8,4 m².
- Bad: 2,6 m².
- Vaskerom: 4,4 m².
- Bod: 8,7 m².
- Toalett rom: 1,2 m².
- Kjøkken: 13,6 m².

- Ca. 4,9 m² går vekk i innvendige vegger.

Tilhørende:

- Garasje: 16,5 m².

Generelt:

Arealer utenfor boligen er ikke med i arealberegningen.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

- Kommentar:*
- På tegning er bod bod og tørkerom.
 - På tegning er vaskerom kott og matbod.
 - På tegning er det vaskerom og tørkerom på dele av dagens kjøkken.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje i rekke

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærearreal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærearreal (P-ROM)	
1.etg.	16	0	16		Garasje.
Sum	16	0	16		

Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Arealer:

- 1.etg: 16,4 m².

Generelt:

Arealer utenfor boligen er ikke med i arealberegningen.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om

rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet

både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning

i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.5.2023	Kristoffer Bjerk Hansen	Takstingeniør
	Bjørghild Fjellestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	22	233		0	451.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brinken 4

Hjemmelshaver

Jon Hanstveit (hjemmelshaver), Ottar A. Fjellestad
(død) (fester).

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i ett etablert boligområde.
Fra boligen er det utsikt over omkringliggende områder.
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende bebyggelse.

Kort vei til Oasen Senter med de fleste fasiliteter/servicetilbud.
Fine turmuligheter med bla. Løvstakken, Kanadaskogen og flere parkområder i bydelen.
Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla. Framohallen, Varden idrettsanlegg, Fyllingsdalen idrettshall, Fjellsdalen idrettsplass og Frøya idrettspark i området Fyllingsdalen, samt skoler som Fjellsdalen Skole, Lyshovden Skole, Løvås Skole, Seljedalen Skole, Varden Skole, Lynghaug Skole, Ortun Skole og Fyllingsdalen Videregående Skole.
Gode Bussforbindelser med kort reisetid til Bergen Sentrum og øvrige bydeler.

Informasjon om Fyllingsdalen:
Fyllingsdalen er en bydel i Bergen. Den har 29650 innbyggere 21. juni 2018.
Arealet er 17,94 km² landareal og 1,29 km² ferskvann. Navnet har den fått etter gården Fyllingen. Opprinnelig tilhørte hele området Fana kommune, men da Bergen kommune var oppradd for byggeland, fikk den kjøpe mesteparten (12,5 km²) av Fyllingsdalen i 1955. Bergen betalte Fana kommune 1,5 millioner kroner i kompensasjon for avståelsen.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommunedelplan (65270000).
Planid: 65270000.
Saknr: 201418880.
Planens navn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030.
Type plan: Kommuneplanens arealdel.
Planstatus: Gjeldende plan (Endelig vedtatt arealplan) *
Vedtatt i kraft: 19.06.2019.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (11140000).
Planid: 11140000.
Planens navn: FYLLINGSDALEN. GNR 22, BOLIGFELTENE II OG III
Type plan: Eldre reguleringsplan
Planstatus: Gjeldende plan *
Vedtatt i kraft: 25.02.1963.

Mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:
<http://www.bergenskart.no/braplan/>

Annen informasjon:
Grunnkrets: Myrholtet.
Valgkrets: Varden valgkrets.
Kirkesogn: Sælen.

Om tomten

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med murer/bed, grøntarealer, div. prydbusker/beplantning.

Parkering

En plass i garasje i rekke.

Heftelser

Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Servitutter

En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også foren heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:

1967/304776-1/106 31.07.1967
BESTEMMELSE OM VEG
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1967/309128-1/106 29.12.1967
ERKLÆRING/AVTALE
Varslingsplikt ovenfor etterstående panthavere ved mislighold av festekontrakten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
300 000	1994

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Plantegning			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NK1753>

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