

Tilstandsrapport

📍 Kolstibotn 38, 5098 BERGEN

📖 BERGEN kommune

gnr. 11, bnr. 182, snr. 8

Areal (BRA): Selveierleilighet 119 m²



Befaringsdato: 16.06.2023

Rapportdato: 19.12.2023

Oppdragsnr.: 20932-1040

Referansenummer: SY1653

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



**BANG
TAKST**
AS
Ingeniør & Takstmann



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningssakkyndige 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. Bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndige 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 serviceinnskilt kvalitetsarbeid for alle type kunder.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

post@bangtakst.no

979 16 572



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! 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

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

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

! 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

4-roms selveierleilighet i byggets 4. og 5. etasje. Ssb-nr: H0401.
Terrasse på 28 kvm og balkong på 2 kvm.
Ekstern bod på 3,4 kvm.
Fast parkeringsplass i carport med opplegg for elbil-lader.

STANDARD

Den aktuelle leiligheten fremstår med normale kvaliteter i forhold til alder/tidspunkt for modernisering. Bygget og leiligheten er jevnlig vedlikehold.

EGENSKAPER

Det må forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav. En rekke av leilighetens egenskaper må forventes å være dårligere iht. dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon.

BEGRENSNINGER

Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Bygningsdeler i særlig nær tilknytning til leiligheten blir enklere vurdert. Eventuelle planer om oppgraderinger på felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

FELLES BYGNINGSMASSE

Byggegrunn:
Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult.

Drenering:
Tilbakefylt med antatt drenerende masser til grunnmur.

Grunnmur:
Grunnmur og fundamenter av betong.

Yttervegger:
Isolert trekonstruksjon med stående rettkantkledning.

Vinduer:
Malte vinduer med isolerglass i trekarmen.

Balkongdør:
Malte balkongdører med isolerglass i trekarmen.

Dører:
Malt ytterdør i trevirke.

Takrenner, nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og skvettbeslag i pulverlakkert stål.

Tak:
Valmet takkonstruksjon med tresperer.

Taktekking:
Sutak, lekter og matt, dobbeltkrum takstein.

ROMBESKRIVELSE

4. Etasje:

Stue (42,5 kvm)
Tre-stavs parkett på gulv, malte plater på vegger og i himling. Trepanel i deler av himling i stue. Utgang til balkong. Eldre vedovn.

Kjøkken (14,5 kvm)
Tre-stavs parkett på gulv, malte plater på vegger og i himling.

Kjøkkeninnredning med nyere kjøkkenfronter, benkeplate i heltre og nedfelt stålvaske. Fliser over benkeplate.

Inneholder:
Komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøle- og fryseskap. Integrrert ventilator.

Vaskerom (7,2 kvm)
Keramiske fliser/sokkelflis på gulv, malte plater på vegger og himling.

Inneholder:
Utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Fordelerskap (rør-i-rør) og sikringsskap er plassert på vegg. Vanninntakt med stoppekran ved bereder. Plastsluk og avtrekksventil på vegg.

Bad (2,1 kvm)
Fliser på gulv, vegger og malte plater i himling.

Inneholder:
Baderoms møbel med heldekkende servant, speil med belysning, vegghengt toalett og dusjnische med skyvedører (montert i 2020 iflg. eier). El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Gang (3,0 kvm)
Tre-stavs parkett på gulv, malte plater på vegger og i himling. Skyvedørgarderobe.

Entré (3,7 kvm)
Tre-stavs parkett på gulv, malte plater på vegger og i himling.

5. Etasje:

Soverom 1 (7,0 kvm)
Tre-stavs parkett på gulv, malte plater på vegger og i himling.

Beskrivelse av eiendommen

Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Soverom 2 (7,7 kvm)

Tre-stavs parkett på gulv, malte plater på vegger og i himling.
Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Soverom 3 (16,4 kvm)

Tre-stavs parkett på gulv, malte plater på vegger og i himling.
Skyvedørsgarderobe. Utgang til balkong.

Bad (4,3 kvm)

Fliser på gulv, malte plater på vegger (fliser i dusjsone) og malte plater i himling.

Inneholder:

Baderoms møbel med to stk. nedfelte servanter (av eldre alder), gulvstående toalett og dusj. El. varmekabler, plastsluk (fra 2021) og avtrekksventil i himling.

Hall m/trapp (7,7 kvm)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vann- og avløpsrør av kobber/plast. Rør-i-rør.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler på begge bad og vaskerom.
Vedovn i stue.

ENERGIMERKING

Energimerke G og oppvarmingskarakter RØD.

PARKERING

Fast parkeringsplass.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Selveierleilighet | | | |
|-------------------|------------|------------|----------|
| ETASJE | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
| 4. Etasje | 75 | 75 | 0 |
| 5. Etasje | 44 | 44 | 0 |
| Sum | 119 | 119 | 0 |

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

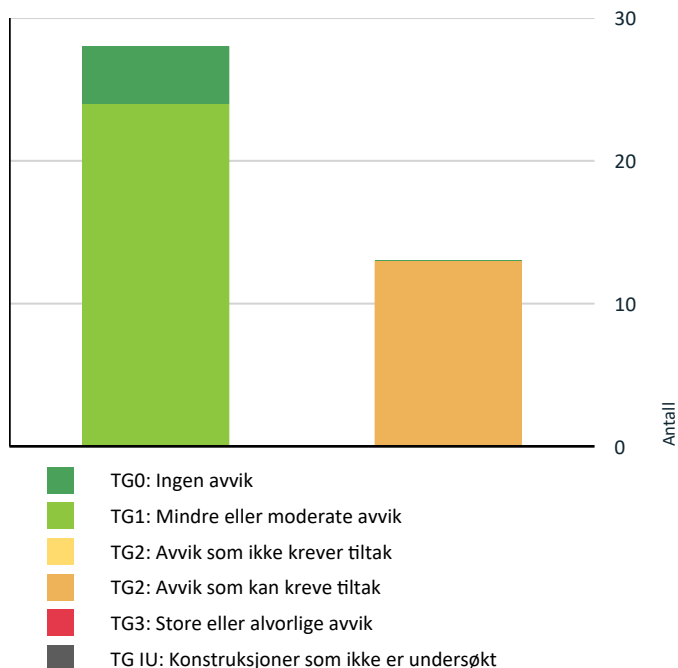
[Gå til side](#)

Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

-  **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 5. Etasje > Bad (4,3 kvm) > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 5. Etasje > Bad (4,3 kvm) > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 5. Etasje > Bad (4,3 kvm) > Ventilasjon** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 4. Etasje > Bad (2,1 kvm) > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken (14,5 kvm) > Avtrekk** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en ekstern 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.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår

1987

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Sutak, lekter og matt, dobbeltkrum takstein.

Kommentar:

Skiftet ut i nyere tid av Abora Prosjekt i følge eier.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og skvettbeslag i pulverlakkert stål.

TG 2 Veggkonstruksjon

Isolert trekonstruksjon med stående rettkantkledning.

Kommentar:

Eldre yttervegger tilfredsstillende ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Kledning har kort avstand til terrasse/terreng og er trolig ikke behandlet/malt i endeskjøter, som medfører fuktopptrekk med påfølgende råteskader. Ved manglende dryppkant på kledning vil det være større risiko for råteskader.
- Antatt behov for å skifte ut ca. 50 løpemeter med kledning.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Øvrig kledning må holdes under oppsikt og vurderes å behandles i endeved/vedlikeholdes.
- Bygningsdelen er sameiets ansvar.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Kaldtloft med w-taksstoler. Takkonstruksjon ble inspisert fra innvendig side via luke til loftet.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Kjøkken/gang: Vindu fra byggeår mot vest (TG2). To stk. vinduer ble byttet i 2015 (TG1)

Stue: Isolerglassvinduer. Tre stk. vinduer fra 2007 (TG1). To stk. vinduer med skrå bunn ble også byttet i 2007 (TG1).

Loft:

Soverom 1: Vindu med blyglass fra byggeår (TG2).

Øvrige rom: To-lags vinduer fra byggeår (TG2).

Alle nye vinduer er fabrikkmalt med lakkerte alu-lister utvendig. Nyere vinduer fremstår i normalt, god stand.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Over halvparten av forventet brukstid for vinduer er oppbrukt for vinduer fra byggeår.
- Enkelte vinduer fra byggeår bærer preg av alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes utskifting av enkelte vinduer på bakgrunn av forventet gjenstående brukstid. Dette kan være vanskelig å anslå. Vinduene fungerer per i dag.

TG 1 Takvinduer

Veluxvinduer med isolerglass av nyere alder.

TG 1 Dører

Malt ytterdør fra antatt byggeår.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Hovedetasje: Stor terrasse på ca. 28 kvm med adkomst fra stue.

Loft: Liten luftebalkong på ca. 2 kvm med adkomst fra soverom.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:
- Noe ufagmessig utførelse på skjøter.

Konsekvens/tiltak

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

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Observasjoner:

Normal bruksslitasje i forhold til alder på overflater. Det ble registrert noe bruksslitasje i entré. Eier opplyser at en tidligere vannlekkasje har medført noe buling på gulv ved terrassedøren i hovedetasje. Eier opplyser om at gulv i stue er slipt og lakket på nytt etter at de overtok boligen.

Kommentar:

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

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag. Det ble foretatt måling av ujevnheter ved lasermåling. Se kommentarer under avvik.

Målte nivå/høydeforskjeller:

1. etasje: Mellom 0-10 mm ved stikkprøver. TG1.
2. etasje: Mellom 0-10 mm ved stikkprøver. TG1. Ca. 25 mm høydeforskjell på soverom 2 på loft. TG2.

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

Bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstillende nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da disse 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.
- Det ble målt skjevheter utover standardens krav til godkjente måleavvik på soverom 2 på loft.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Murt, original peis fra byggeår.

Kommentar:

Mindre sprekke i peiskappe. Sprekk er fuget igjen. Det ble ikke registrert oppsprekking ved oppfølgende befarings. En må være oppmerksom på at pipe/peis er fra byggeår og ikke tilfredsstillende dagens krav.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom hovedetasje og loftsetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
 - Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
 - Håndløper må monteres for å tilfredsstille krav ved oppføringstidspunktet.
 - Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

TG 1 Innvendige dører

Hovedetasje: Hvite, formpressede dører med massiv kjerne. Dør med blyglass mellom entre og kjøkken.
Loftsetasje: Malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD (4,3 KVM)

Generell

- Overflater:
Fliser på gulv, malte plater på vegger (fliser i dusjsone) og malte plater i himling.
- Inneholder:
Baderoms møbel med to stk. nedfelte servanter (av eldre alder), gulvstående toalett og dusj. El. varmekabler, plastsluk (fra 2021) og avtrekksventil i himling.
- Dokumentasjon:
Det foreligger dokumentasjon på membranarbeid/tettesjikt på gulv (konf. eier).
- Kommentar:
Badet er vesentlig oppgradert i senere tid og fremstår med moderne kvaliteter. En må være oppmerksom på at baderomsinnredning er av eldre alder.

5. ETASJE > BAD (4,3 KVM)

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte veggflater med flislagt parti i dusjsone. Vegger er bygget opp med våtromsplater og våtromssparkel.

Kommentar:
Dør er teknisk sett i dusjsone. Løsningen fungerer såfremt det benyttes dusjdør og vises forsiktighet med vannsøl.

5. ETASJE > BAD (4,3 KVM)

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:
- Det ble målt mindre fall utenfor dusjsone i forhold til standardens krav.
- Ufagmessig utførelse rundt gulvstående toalett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke nødvendig å utbedre fallforhold. Løsningen vil fungere ved montering av dusjdører, men det kan påregnes at noe vann blir liggende utenfor dusjsone avhengig av løsning.
- Eier opplyser om at det er en pågående reklamsjonssak i forbindelse med flislegging rundt gulvstående toalett.

5. ETASJE > BAD (4,3 KVM)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og smøremembran. Det ble registrert synlig membran/klemring i sluk.

5. ETASJE > BAD (4,3 KVM)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Baderomsmøblement, servanter og kraner er av eldre dato med ukjent restelevetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden.

5. ETASJE > BAD (4,3 KVM)

TG 2 Ventilasjon

Avtrekkventil i tak.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

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

5. ETASJE > BAD (4,3 KVM)

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking vurderes som unødvendig da tettesjikt er av nyere alder. Det ble ikke avdekket unormale fuktforhold (vegg var åpen på befaringstidspunktet).

Tilstandsrapport

4. ETASJE > VASKEROM (7,2 KVM)

Generell

Overflater:
Keramiske fliser/sokkelflis på gulv, malte plater på vegger og himling.

Inneholder:
Utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Fordelerskap (rør-i-rør) og sikringskap er plassert på vegg. Vanninntakt med stoppekran ved bereder. Plastsluk og avtrekksventil på vegg.

Kommentar:
Vaskerommet fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

4. ETASJE > VASKEROM (7,2 KVM)

TG 1 Overflater vegger og himling

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

4. ETASJE > VASKEROM (7,2 KVM)

TG 1 Overflater Gulv

Det ble ikke observert skader eller bom i fliser ved kontroll. Fallforhold ble kontrollert med laser uten å avdekke avvik.

4. ETASJE > VASKEROM (7,2 KVM)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og smøremembran. Det ble registrert synlig membran/klemring.

4. ETASJE > VASKEROM (7,2 KVM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke spesielle avvik.

4. ETASJE > VASKEROM (7,2 KVM)

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via ventil i vegg.

Tilstandsrapport

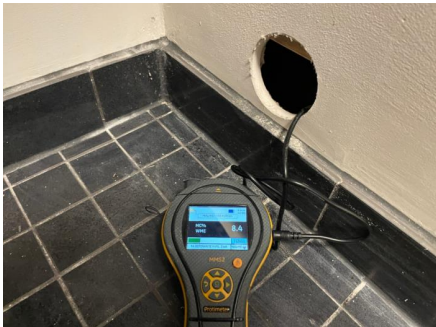
4. ETASJE > VASKEROM (7,2 KVM)

! TG 0 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det ble foretatt hulltaking på vegg i rommet, uten å avdekke unormale fuktforhold både ved visuell inspeksjon og fuktmåling.

Kommentar:

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



4. ETASJE > BAD (2,1 KVM)

Generell

Overflater:

Fliser på gulv, vegger og malte plater i himling.

Inneholder:

Baderommsmøbel med heldekkende servant, speil med belysning, vegghengt toalett og dusjnische med skyvedører (montert i 2020 iflg. eier). El. varmekabler, plaststluk og avtrekkventil i himling.

Dokumentasjon:

Eier opplyser om at arbeidene er utført av fagfolk.

Kommentar:

Badet fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

4. ETASJE > BAD (2,1 KVM)

! TG 1 Overflater vegger og himling

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

Kommentar:

Dør er teknisk sett i våtsonen, men løsningen vurderes som tilfredsstillende. List ved dør er fuget og fuktbeskyttet ifb. med salg.

4. ETASJE > BAD (2,1 KVM)

! TG 1 Overflater Gulv

Det ble ikke observert skader eller bom i fliser ved kontroll. Fallforhold ble kontrollert med laser og dusjtest. Det ble registrert godt fall i dusjnische ved dusjtest. Høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved dør ble målt til ca. 30 mm.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD (2,1 KVM)

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og smøremembran. Det ble registrert synlig membran/klemring.

4. ETASJE > BAD (2,1 KVM)

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For å lukke avviket må det etableres løsning for synliggjøring av lekkasje. Merk likevel at det finnes toalettssystemer med egen løsning for synliggjøring uten synlig drenshull. Evt. må det fremskaffes dokumentasjon på løsning.

4. ETASJE > BAD (2,1 KVM)

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon.

4. ETASJE > BAD (2,1 KVM)

! TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold både ved visuell inspeksjon og fuktmåling.

Kommentar:

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



KJØKKEN

Tilstandsrapport

4. ETASJE > KJØKKEN (14,5 KVM)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med nyere kjøkkenfronter, benkeplate i heltre og nedfelt stålvaske. Fliser over benkeplate.

Inneholder:

Komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøle- og frysenskap. Integrrert ventilator.

Kommentar:

Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder. Eier opplyser at benkeplate er behandlet av Minde Snekeri. Kjøkkenfronter og deler av innmat på kjøkkenet er oppgradert i senere tid. En må være oppmerksom på at deler av kjøkkenet er av eldre alder.

4. ETASJE > KJØKKEN (14,5 KVM)

TG 2 Avtrekk

Eldre, mekanisk kjøkkenhette fra Villavent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Ventilator fungerer per i dag, men den er av eldre dato med ukjent restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes utskifting av ventilator i nær fremtid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system) med fordelerskap på vaskerom. Opprinnelige rør som gikk inn til bad og videre til vaskerom er "plombert", nye rør-i-rør er montert direkte fra det nye skapet i følge eier. Rør på kjøkken og bad oppe er fra byggeår (ukjent type). Stoppekran ved inntak på vaskerom. Denne ble funksjonstestet uten å avdekke avvik. Utvendig vannuttak ved inngangsparti.

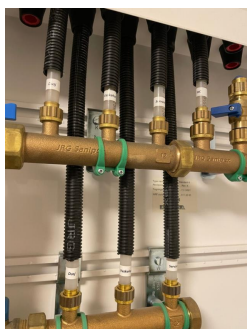
Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

Avløpsrør

Avløpsrør av antatt plast. Lufting av avløpsanlegg over tak.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon fra byggeåret. Det er montert eget aggregat for lufting av kreploft.

Kommentar:

Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

Varmtvannstank

Ca. 200 l varmtvannsbereider fra Høiax, plassert på vaskerom.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

ELEKTRISK ANLEGG

El. anlegg er oppdatert i senere år.

Sikringskap er plassert i entré.

Automatsikringer (jordfeilautomater) og overspenningsvern.

Kabel-TV og internett fra Altibox.

KURSER

1 stk. kurs på 25A, 2 stk. kurser på 16A og 7 stk. kurser på 15A.

BELYSNING

Vanlig belysning.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler på begge bad og vaskerom.

Vedovn i stue.

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.

Tilstandsrapport

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)

2020 Det er nylig montert splitter til å dele strøm ifb. med komfyr/plateopp (PG Elektro iflg. eier). Det er også nylig. montert stikkontakt for lysstoffrør over kjøkkenbenk.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei Det ble utført el-kontroll i 2009 iflg. eier.

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og generelle observasjoner av anlegget iht. forenklet sjekklister.

Merk at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det utvidet kontroll av el-anlegg ved eierskifte. Ved nærmere ettersyn av autorisert personell kan det forekomme avvik og kostnader til utbedring som ikke vil bli oppdaget ved enforenklet gjennomgang iht. NS3600 (forskrift til ny avhendingslov).



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparater.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Kun visuelt kontrollert

TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult på fjell.
Grunnmur og fundamenter av plasstøpt betong.

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, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

| | | |
|---------------------------|-------|---|
| Internt bruksareal | BRA-i | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. |
| Eksternt bruksareal | BRA-e | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong mv | BRA-b | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong |
| Terrasse- og balkongareal | TBA | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol. |



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige 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

Selveierleilighet

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | | |
|------------|-------------------------------|------------|----------|---|-----------------------|
| | Totalt | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
| 4. Etasje | 75 | 75 | 0 | Stue (42,5 kvm), Kjøkken (14,5 kvm), Vaskerom (7,2 kvm), Bad (2,1 kvm), Gang (3,0 kvm), Entré (3,7 kvm) | |
| 5. Etasje | 44 | 44 | 0 | Soverom 1 (7,0 kvm), Soverom 2 (7,7 kvm), Bad (4,3 kvm), Soverom 3 (16,4 kvm), Hall m/trapp (7,7 kvm) | |
| Sum | 119 | 119 | 0 | | |

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | | Åpent areal (TBA) | Ikke målbart areal (ALH) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|-------------------|--------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | | |
| 4. Etasje | 75 | | | 75 | 28 | |
| 5. Etasje | 44 | | | 44 | 2 | |
| Kjeller | | 3 | | 3 | | |
| SUM | 119 | 3 | | | 30 | |
| SUM BRA | 122 | | | | | |

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser.

Merk:

Innvendige vegger, kanaler, sjakter etc. utgjør ca. 3,0 kvm av bruksarealet.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER

Mellom ca. 2,43-4,25 m takhøyde i stue.
Ca. 2,34 m takhøyde på loft.

GENERELT

Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan det skal kategoriseres. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM avhengig av bruken. I enkelte tilfeller kan det også være tvil om hvilken kategori rommet faller inn under, og da må det utvises skjønn. Bruk i strid med byggeteknisk forskrift og/eller manglende godkjenning for den aktuelle bruken vil ikke ha betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

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: - Brannprosjektering og dokumentasjon på branncelleinndeling er ikke kontrollert.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-----------------------|---------------|
| 08.7.2022 | Patrick Bang | Takstmann |
| | Richard Joseph Waters | Kunde |
| | Grethe Senneseth | Kunde |
| 16.6.2023 | Patrick Bang | Takstingeniør |
| | Richard Joseph Waters | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|---------------------|--|------------|
| 4601 BERGEN | 11 | 182 | | 8 | 9280 m ² | Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen. | Eiet |

Adresse

Kolstibotn 38

Hjemmelshaver

Senneseth Grethe, Waters Richard Joseph

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet i ett veletablert boligområde på Nedre Nattland. Eiendommen er solrik og har fin utsikt mot Løvsstakken og deler av Bergensdalen. Fra eiendommen er det gangavstand til nærbutikk og offentlig kommunikasjon. Det er kort avstand til barnehage, skoler, og alle de butikker og øvrige tilbud Landås med omegn har å by på. Fra eiendommen er det kort avstand til fine turmuligheter i nærområdet, f.eks. opp mot Ulriken eller ned rundt Tveitevannet. Det er ca. 15 minutters kjøretur inn til Bergen sentrum

Adkomstvei

Privat vei med adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning. Privat stikkledning fram til offentlig tilknytningspunkt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp. Privat stikkledning fram til offentlig tilknytningspunkt.

Regulering

Eiendommen er omfattet av:

- Kommuneplanens arealdel: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030
- Kommunedelplan: ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS"
- Eldre reguleringsplan: ÅRSTAD. GNR 11 BNR 94 MFL., NATTLANDSFJELLET
- Eldre reguleringsplan: ÅRSTAD. GNR 11, NATTLANDSFJELLET
- Eldre reguleringsplan: ÅRSTAD. GNR 11 BNR 182, ØVRE NATTLAND

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

Om tomten

Stor felles eiet tomt som er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, biloppstillingsplasser og carporter. I inngangspartiene er det asfalterte gangstier med bed og prydbusker, for øvrig en del skog. Parkering i carport og på felles biloppstillingsplasser.

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|-----------|------|
| 2 000 000 | 2005 |

Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Gjensidige Forsikring ASA | 92550698 | | | |
| Kommentar | | | | |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------------------------|------|---|-----------|-------|---------|
| Egenerklæring | | | Fremvist | 0 | Nei |
| Eier | | Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen. | Innhentet | 0 | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | | Innhentet | 0 | Nei |
| Div. kvitteringer, faktura etc. | | Eier har fremvist perm med dokumentasjon i form av kvitteringer, faktura etc. | Fremvist | 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 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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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-norsk-takst/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/SY1653>

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