

Tilstandsrapport

 Horisontalt seksjonert tomannsbolig

 Kalfarlien 8, 5022 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 166, bnr. 1185

Sum areal alle bygg: BRA: 384 m² BRA-i: 358 m²



Befaringsdato: 29.05.2024

Rapportdato: 27.08.2024

Oppdragsnr.: 20932-1909

Referansenummer: BN7042

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang

Vår ref:



**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

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

Horisontalt seksjonert tomannsbolig over fire etasjer som i dag benyttes som en boenhet med utleiedel.

Garasje m/carport på 17,3 m².

Redskapsbod på 9,5 m².

To balkonger.

Uteplass v/stue.

STANDARD

Boligen har normal standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer.

EGENSKAPER

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

GENERELL INFORMASJON

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen. For å oppnå TG1/TG0 må det påregnes oppgraderinger, men eiendommen kan fortsatt benyttes slik den fremstår i dag med beskrevne avvik.

VEDR. TG3 PÅ VÅTROM:

Tilstandsgrad 3 gis iht. instruks fra Norsk Takst for bad/våtrom som er oppført før 1997. Tilstanden benyttes også når forventet levealder er overskrevet uten at det er påvist faktiske vesentlige feil eller mangler. Anvisningen i retningslinjene om utbedring innen kort tid må leses i denne sammenheng.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.

Vegger mot grunn i pusset gråstein.

Gulv mot grunn i betong.

Yttervegger:

Yttervegger av dobbelmurt tegl med luftesjikt. Utvendig pusset.

Takkonstruksjon:

Valmtak.

Taktekking med sutak, papp, lekter og takstein av betong.

Etasjeskillere

Taktekking med (antatt) sutak, papp, lekter og takstein av tegl.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Kjeller:

Laminat og linoleum på gulv (samt stedvis betonggulv), malt strukturteppe/betongoverflater på vegger og malte plater/strukturteppe i himlinger (stedvis panel).
Se egen beskrivelse av kjøkken/våtrom.

1. etasje

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

Fliser i gang/vindfang.

Gruepeis i stue.

Vedovn v/kjøkken.

Utgang til uteplass fra stue.

Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

2. etasje

Parkett på gulv, malt strukturteppe på vegger og malt strukturteppe i himling.

Se egen beskrivelse av våtrom.

Loft:

Teppe på gulv, malt strukturteppe på vegger og i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av kobber.

Avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING

Vedovn på kjøkken i 1. etasje.

Luft-til-luft varmepumpe i stue i 1. etasje.

El. varmekabler på bad, gang/vindfang i 1. etasje samt gulvvarme i deler av kjelleren.

Elektrisk oppvarming.

PARKERING

Parkeing i garasje m/carport.

Flere biloppstillingsplasser på eiendommen.

Parkeringsmuligheter i gate (etter gjeldende bestemmelser).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

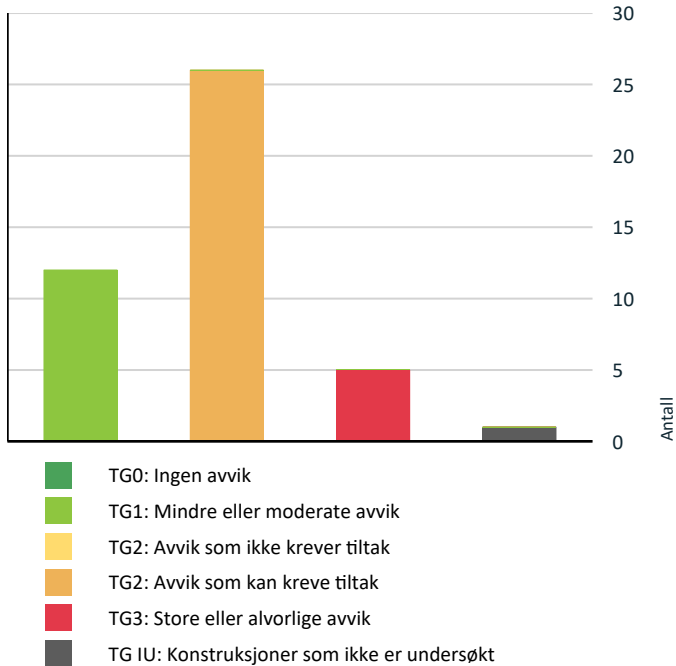
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

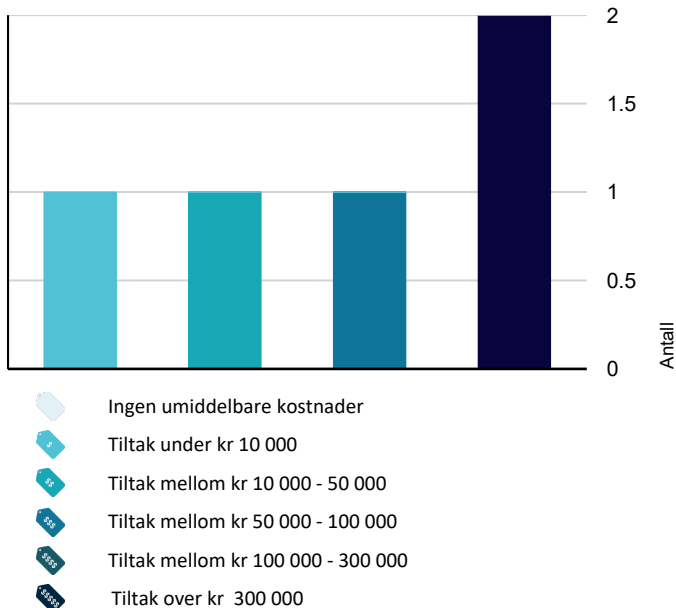
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

Horisontalt seksjonert tomannsbolig

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
 - Utvendig > Takvinduer [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2. etasje > Bad (11,2 m²) > Generell [Gå til side](#)
 - Våtrom > Kjeller - Fellesdel > Vaskekjeller (11,9 m²) > Generell [Gå til side](#)
 - Våtrom > Kjeller - Hybel 1 > Bad (13,4 m²) > Generell [Gå til side](#)
 - Kjøkken > Kjeller - Fellesdel > Kjøkken (5,8 m²) > Avtrekk [Gå til side](#)
- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Balkongdører	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Overflater - Tilleggsdel	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Vindeltrapp	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Våtrom > Kjeller - Hybel 1 > Bad (13,4 m ²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Kjøkken > Kjeller - Fellesdel > Kjøkken (5,8 m ²) > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken (9,9 m ²) > Avtrekk	Gå til side
! Spesialrom > 1. etasje - Hybel 2 > WC (1,0 m ²) > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side

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

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

Tilstandsrapport

HORISONTALT SEKSJONERT TOMANNSBOLIG



Byggeår
1909

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard
Boligen har normal standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med (antatt) sutak, papp, lekter og takstein av tegl.

Taket er kun besikket fra loftsvinduer og bakkeplan.

Taktekking fra 1992.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Takrenner og nedløp fra 1992.

Evt. drypp fra skjøter er ikke kontrollert (oppholdsvær på befaringsstidspunktet).

Vedr. levetid:

Takrenner og nedløp i plast har en normal brukstid på 20-30 år.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av dobbelmurt tegl med luftesjikt. Utvendig pusset.

Veggene er jevnlig vedlikeholdt av eier.

Merk:

Denne type yttervegger tilfredsstill ikke dagens krav.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med tresperrer.

Takkonstruksjonen er gjenbygget.

Merk:

Oppbygging av eldre takkonstruksjoner tilfredsstill ikke dagens krav mtp. isolasjon o.l. og vil avvike fra dagens byggeskikk. Spor etter mit, avvik i forhold til lufting, manglende dampsperre, fuktskjolder etc. må forventes i eldre takkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er i hovedsak gitt på bakgrunn av alder. En må være oppmerksom på at det må påregnes en viss risiko med eldre takkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Overvåk tilstanden.

TG 3 Takvinduer

Veluxvinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- To takvinduer på loft er punktert. Antydning til punktering på takvindu i 2. etasje.

Merk:

Tilstandsgrad 3 gis iht. instruks fra Norsk Takst når det foreligger at et betydelig antall vinduer som er punktert eller sprukket.

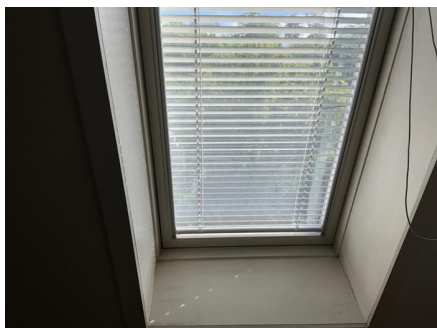
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Punkterte vinduer må skiftes ut for å lukke avviket. Kostnadsestimat er satt for utskifting av glass. Ved utskifting av vinduer må det påregnes en høyere kostnad.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmner.

Vinduer fra 1986.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.
- Punktert vindu i stue i 2. etasje.
- Noe innvendig kondensering. Antydning til punktert på et soverom i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av vinduer på sikt eller etter behov.
 - Punktert(e) vindu bør skiftes (evt. selve glasset).



TG 2 Balkongdører

Sidehengslede balkongdører med 2-lags isolerglass i malte trekarmner.

Tilstandsrapport

Dør i 1. etasje fra 1992.

To-fløyede balkongdører med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.
Balkongdør på luftebalkong fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Balkongdører bærer preg av elde/slitasje. Eldre balkongdører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere balkongdører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av balkongdører på sikt eller etter behov.

TG 2 Dører

Underetasje - tilleggsdel
Malt tredør med ett-lags glassfelt.

1. etasje - hoveddel:

Ytterdør i teak med ett-lags glassfelt.

2. etasje - tilleggsdel

Ytterdør i teak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Sprekk i glass i hoveddør.
- Elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes vedlikehold.
- Knust glassrute må skiftes ut for å lukke avvik (evt. må dør skiftes).



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1. etasje:

Vestvendt uteplass på 7,8 m².

Oppført i betongkonstruksjoner.

Manuell markise.

2. etasje:

Vestvendt balkong på 7,3 m²

Nordvendt balkong på 1,4 m².

Terrassebord av impr. materialer.

Tilstandsrapport

Smijernsrekkeverk.
Rekkeverkshøyde ble målt til 1,04 meter.
Balkonger fra 1992.

Vurdering av avvik:

- Rekkeverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkeverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper i betong m/skiferheller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkeverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkeverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkeverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkeverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkeverkshøyder opp til dagens krav.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Observasjoner:
Normal bruksslitasje i forhold til alder på overflater.

Kommentar:

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

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

TG 2 Overflater - Tilleggsdel

Observasjoner:
Tilleggsdel i boligen har eldre overflater med en del slitasje.

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.

Tilstandsrapport

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Overflater bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes vedlikehold og moderniseringer for å ivareta dagens krav til standard.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn av betong.
Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

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. Det gjøres ikke destruktive inngrep og åpning av konstruksjoner på dette undersøkelsesnivået.

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 ved stikkprøver målt mellom 0-20 mm høydeforskjeller gjennom rom i boligen. Normalt med hensyn til alder.

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe:

Teglsteinspipe (til gruepeis).

Stålpipes (til vedovn på kjøkken).

Tilstandsrapport

Det er også en teglsteinspipe som ikke er i bruk (benyttes for avtrekk fra kjøkken).

Ildsted:

Åpen gruepeis i stue i 1. etasje.

Vedovn på kjøkken i 1. etasje samt i 2. etasje.

Fra midt på 80-tallet.

Eier opplyser at feier har vært på tilsyn, uten å avdekke avvik.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Noen mindre riss/sprekker.

- Kort avstand fra feieluker til brennbart materiale.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Merk at det er opplyst at feier er tilfreds med løsningen pdd, hvor videre tiltak ansees som unødvendig.

- Det må trolig påregnes pipefornying på sikt.



TC 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble foretatt hulltaking mot påforet yttervegg. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Noe begrenset luftgjennomstrømning.

- Påforede kjellervegger, kombinert med eldre drenering, anses å være en risikokonstruksjon. Pga. overnevnte forhold kan det være avvik/skader i konstruksjon dersom man åpner vegger. Merk at det ikke ble registrert unormale verdier v/stikkmålinger.

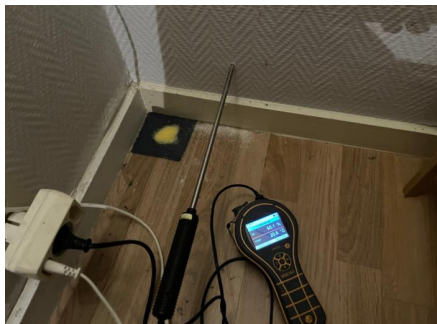
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres bedre ventilering i kjeller.

- Det vurderes ikke for å være behov for ytterligere tiltak pdd., men en må være oppmerksom på at det kan fremkomme skader/avvik ved rehabilitering av kjeller/bad.

Tilstandsrapport



TG 1U Krypjkjeller

Boligen har blindkjeller under del av stue. Det er ikke tilkomst.

Kommentar:

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

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

Vurdering av avvik:

- Krypjkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

TG 2 Vindeltrapp

Vindeltrapp i furu mellom 1. og 2. etasje i hoveddel samt i tilleggsdel.

Vurdering av avvik:

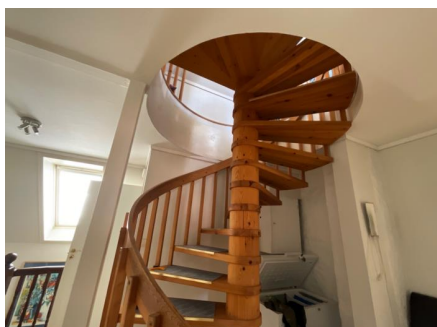
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Trapp til tilleggsdel er ikke tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

- Trapp til tilleggsdel bør festes av sikkerhetsmessige årsaker.



Tilstandsrapport

📍 TG 2 Innvendige trapper

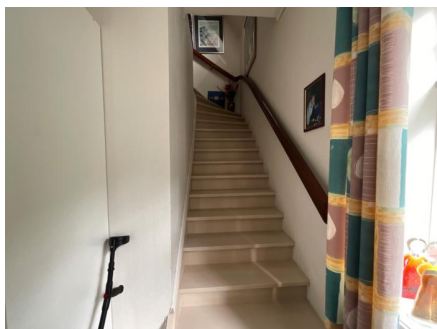
Malte, lukkede tretrapper. Håndløper.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



📍 TG 2 Innvendige dører

Kjeller:

Malte kompaktdører.

1. etasje:

Formpresset innerdør med glassfelt.

Skyvedør med glassfelt til kjøkken.

2. etasje:

Malte kompaktdører.

Formpresset innerdører med glassfelt til stue.

To skyvedører.

Loft:

Malt kompaktdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Treg skyvedør til kjøkken i 1. etasje.
- Generelt noen tregheter/skjevheter.
- Skyvedører i 2. etasje mangler styrepinn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD (11,2 M²)

📍 TG 3 Generell

Keramiske fliser på gulv, malt glassfiberstrie/vinylbelegg på vegger og malt strukturtapet i himling. Fliser på vegg i dusjnise.

Inneholder:

Tilstandsrapport

Baderoms møbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri samt del med benkeplate i granitt, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og dusjnisje med innfellbare glassvegger, dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Merk:

Tilstandsgrad 3 gis iht. instruks fra Norsk Takst for bad/våtrom som er oppført før 1997. Tilstanden benyttes også når forventet levealder er overskrevet uten at det er påvist faktiske vesentlige feil eller mangler. Anvisningen i retningslinjene om utbedring innen kort tid må leses i denne sammenheng.

Vurdering av avvik:

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

- Det presiseres vedr. standardtekst fra Norsk Takst (ovenfor) at våtrommet fortsatt kan benyttes slik det fremstår i dag, men at kjøper må påregne oppgradering for å oppnå TG0/TG1.

- En må være oppmerksom på at forventet brukstid på skjulte konstruksjoner slik som f.eks. tettesjikt bak fliser er oppbrukt. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning innen rimelig tid. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet. Se kommentar over vedr. vurdering i forhold til alder (TG3).

Konsekvens/tiltak

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

- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering innen rimelig tid. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering.

Kostnadsestimat: Over 300 000

2. ETASJE > BAD (11,2 M²)

TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJELLER - FELLESEDEL > VASKEKJELLER (11,9 M²)

TG3 Generell

Malt betonggulv, malt strukturtapet på vegger og i himling.

Inneholder utslagsvask og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Plastsluk.

Merk:

Tilstandsgrad 3 gis iht. instruks fra Norsk Takst for bad/våtrom som er oppført før 1997. Tilstanden benyttes også når forventet levealder er overskrevet uten at det er påvist faktiske vesentlige feil eller mangler. Anvisningen i retningslinjene om utbedring innen kort tid må leses i denne sammenheng.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det presiseres vedr. standardtekst fra Norsk Takst (ovenfor) at våtrommet fortsatt kan benyttes slik det fremstår i dag, men at kjøper må påregne oppgradering for å oppnå TG0/TG1.
- En må være oppmerksom på at forventet brukstid på tettesjikt i kombinasjon med slukløsning er oppbrukt. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning innen rimelig tid. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet. Se kommentar over vedr. vurdering i forhold til alder (TG3).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering innen rimelig tid. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering.
- Estimert omfatter utskiftning til tilsvarende standard som i dag. Ved oppgradering med fliser må det påregnes en høyere kostnad. Merk at det kan forekomme avvik på estimat (grovt estimert).

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER - FELLESDDEL > VASKEKJELLER (11,9 M²)

TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt kontroll i vegg på vaskerom, uten å avdekke unormale fuktforhold.



KJELLER - HYBEL 1 > BAD (13,4 M²)

TG3 Generell

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

Inneholder baderomsmøbel med profilerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske, gulvstående toalett og badekar med dusjgarnityr samt håndduj. El. varmekabler, antatt plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Merk:

Tilstandsgrad 3 gis iht. instruks fra Norsk Takst for bad/våtrom som er oppført før 1997. Tilstanden benyttes også når forventet levealder er overskrevet uten at det er påvist faktiske vesentlige feil eller mangler. Anvisningen i retningslinjene om utbedring innen kort tid må leses i denne sammenheng.

Vurdering av avvik:

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

- Det presiseres vedr. standardtekst fra Norsk Takst (ovenfor) at våtrommet fortsatt kan benyttes slik det fremstår i dag, men at kjøper må påregne oppgradering for å oppnå TG0/TG1.
- En må være oppmerksom på at forventet brukstid på skjulte konstruksjoner slik som f.eks. tettesjikt bak fliser er oppbrukt. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning innen rimelig tid. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet. Se kommentar over vedr. vurdering i forhold til alder (TG3).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering innen rimelig tid. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



KJELLER - HYBEL 1 > BAD (13,4 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

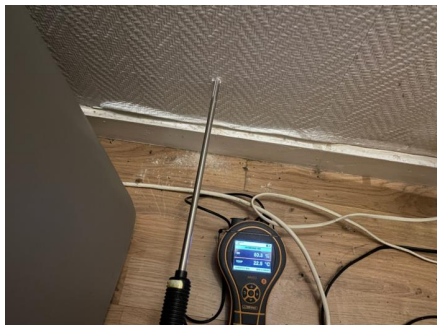
Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot bad/badekar. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det ble målt forhøyede fuktverdier ved fuktmåling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det vil være naturlig å gjøre tiltak ved rehabilitering av badet. Det må påregnes at tilliggende konstruksjoner må byttes i den forbindelse.



KJØKKEN

KJELLER - FELLEDEL > KJØKKEN (5,8 M²)

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum og ett-greps blandebatteri.

Hvitevarer:

- Komfyr med keramisk platetopp (Gorenje)

Plass til mikrobølgeovn i hylle.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

KJELLER - FELLEDEL > KJØKKEN (5,8 M²)

Tilstandsrapport

⚠ TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE - HOVEDDEL > KJØKKEN (25,9 M²)

⚠ TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Epoq med profilerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate og belysning under overskap.

Integrerer hvitevarer:

- Stekeovn (AEG)
- Induksjonstopp (Ukjent merke)
- Oppvaskmaskin (AEG)
- Kjøleskap med frysedel (AEG)

Integrert ventilator (Rørshetta).

Det er montert Aquastop under oppvaskkum.

Kjøkkeninnredning fra 2017.

Kjøkkenet er montert av eier (foruten fagområder som rør/vvs etc.)



1. ETASJE - HOVEDDEL > KJØKKEN (25,9 M²)

⚠ TG 1 Avtrekk

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

2. ETASJE > KJØKKEN (9,9 M²)

⚠ TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap.

Hvitevarer:

Tilstandsrapport

- Komfyr med keramisk platetopp (Grepa)
- Oppvaskmaskin med synlig front (Bosch)

Integrert ventilator.

Kjøkkeninnredning fra rundt 1986.

Kjøkkeninnredningen har normal slitasje, alder tatt i betraktning. Det er likevel påregnelig med oppgraderinger hvis en skal oppnå dagens krav til standard

2. ETASJE > KJØKKEN (9,9 M²)

TG 2 Avtrekk

Integrert ventilator av eldre alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Eldre ventilator med ukjent restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det vil være naturlig å skifte ut ventilator ved oppgradering av kjøkkenet.

SPESIALROM

1. ETASJE - HYBEL 2 > WC (1,0 M²)

TG 2 Overflater og konstruksjon

Keramiske fliser på gulv, malt strukturteppet på vegger og malte plater i himling.

Inneholder:

Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri og gulvstående toalett.

Merk at rommet er eldre og utidsmessig. Det må påregnes oppgraderinger hvis en skal oppnå dagens krav til standard.

Vurdering av avvik:

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

- Naturlig avtrekk via spalteventil i vindu.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber.

Stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TE 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern/plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert 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.

TE 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

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.

TE 1 Varmepumpe

Luft-til-luft varmpumpe fra Panasonic med innedel i stue i 1. etasje.

Varmepumpe er kun enkelt, visuelt kontrollert (det er ikke gjort funksjonstest). Det er ikke opplyst om problemer med anlegget. Det anbefales å foreta jevnlig service og kontroll etter leverandørens anbefalinger.

TE 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter, plassert i kott i kjeller.

Eier opplyser at bereider er rundt 15 år gammel.

Begrenset tilkomst.

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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

Sikringsskap til hoveddel er plassert i gang m/trapp i 2. etasje.

Eget sikringsskap til hver hybeldel i kjeller.

Sikringsskap med inntakssikringer på soverom 1 i 2. etasje.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2018.

Sikringsskapet i 2. etasje inneholder hovedsikring på 63A (x3), 2 kurser på 25A og 8 kurser på 16A.

Sikringsskap i hybel 1 inneholder hovedsikring på 63A, 1 kurs på 20A og 8 kurser på 16A.

Sikringsskap i hybel 2 inneholder hovedsikring på 40A, 2 kurser på 25A, 5 kurser på 16A og 2 kurser på 10A.

BELYSNING

Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler på badet, gang/vindfang i 1. etasje samt gulvvarme i deler av kjelleren.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. Tilstand på el. varmekabler er ukjent.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Anlegg fra 1986.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

Tilstandsrapport

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget (TG2 iht. forskrift til ny avhendingslov).

På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Vedr. vurdering av elektrisk anlegg:

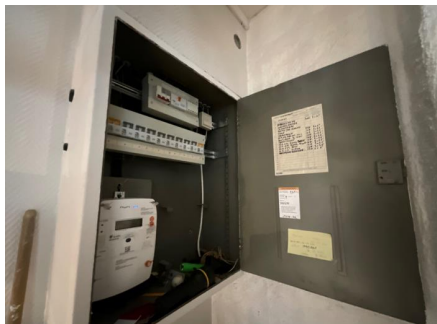
El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

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.

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 en forenklet gjennomgang iht. NS3600 (forskrift til ny avhendingslov).

Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el. anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/ending av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

Tilstandsrapport



TG1 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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 brannslukningsapparat.

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

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

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentert på antatt faste masser av spengstein/grov pukkk på fjell.

Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av grunnforhold. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS3600.

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilbakefylt med antatt selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Det ble gjort utbedringer av drenering i 1991 i følge eier.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drencsystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Vegger mot grunn i pusset gråstein.

Merk:

Mindre svinnriss (normalt mht. alder).



TG 2 Terrengforhold

Se kommentarer under avvik.

Kommentar:

Evt. stående vann på eiendommen er ikke kontrollert pga. oppholdsvær på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Stedvis begrenset terrengfall vekk fra bygning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres terrengfall vekk fra bygning. Anbefalt 1:50 fall på 3 meter.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type. Antatt eldre ledninger.

Tilstandsrapport

For eldre røranlegg øker sannsynligheten for funksjonssvikt, trykkfall og/eller lekkasjer. Levetid og anbefalt brukstid varierer med materialvalg, bruk etc.

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.

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

Eier kjenner ikke til at det er nedgravd oljetank på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje m/carport



Anvendelse

Byggeår

1992

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard

Beskrivelse:

Yttervegger/fundamenter i plastøpt betong. Utvendig pusset.

Valtak.

Taktekking med teglstein (eldre stein).

Tresonittplater i himling i garasje.

Vippeport.

Carport med gulvareal på ca. 14 m² (ikke målbart areal)

Merk:

Det ble registrert fuktmerker på sutak/sperr.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av garasje m/carport. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Vedlikehold

Garasje m/carport er jevnlig vedlikeholdt.

Redskapsbod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Rehabiliteret i 1992 i følge eier.

Standard

Beskrivelse:

Betongplate på grunn.

Uisolert trekonstruksjon med liggende, dobbelfals kledning.

Saltak.

Tekket med teglstein.

Merk:

Det ble registrert noe fuktskjolder i undertak.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av redskapsboden. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Vedlikehold

Det å påregnes normalt vedlikehold.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

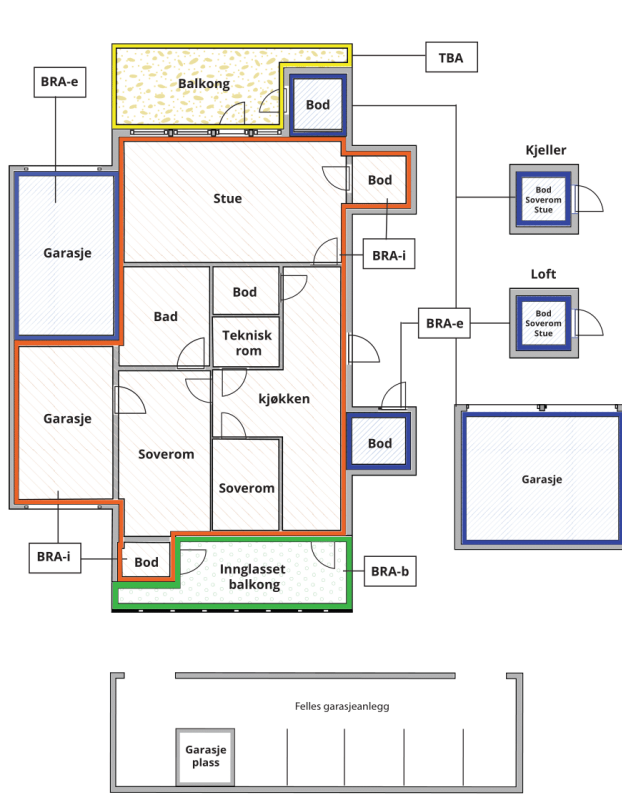
Hva er måleverdig areal?

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.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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.

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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?](#)

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.

Arealer

Horisontalt seksjonert tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller - Fellesdel	25			25	
Kjeller - Hybel 1	60			60	
1. etasje - Hoveddel	98			98	8
1. etasje - Hybel 2	27			27	
2. etasje	110			110	9
Loft	38			38	
SUM	358				17
SUM BRA	358				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller - Fellesdel	Kjøkken (5,8 m ²), Gang (2,6 m ²), Bod / vaskerom (2,6 m ²), Vaskekjeller (11,9 m ²)		
Kjeller - Hybel 1	Stue / gang (14,3 m ²), Soverom 1 (17,8 m ²), Soverom 2 (11,8 m ²), Bad (13,4 m ²)		
1. etasje - Hoveddel	Vindfang (1,8 m ²), Gang (4,5 m ²), Gang m/trapp (9,3 m ²), Stue (51,4 m ²), Kjøkken (25,9 m ²)		
1. etasje - Hybel 2	Vindfang (2,7 m ²), WC (1,0 m ²), Gang m/trapp (8,8 m ²), Soverom (12,9 m ²)		
2. etasje	Hall m/trapp (16,8 m ²), Bad (11,2 m ²), Soverom 1 (6,5 m ²), Soverom 2 (19,3 m ²), Kjøkken (9,9 m ²), Stue (32,5 m ²), Soverom 3 (8,4 m ²)		
Loft	Loftstrom (26,5 m ²), Loftstrom (11,3 m ²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 5 m² av bruksarealet i underetasjen.

Innvendige vegger utgjør ca. 4 m² av bruksarealet i 1. etasje.

Innvendige vegger utgjør ca. 5 m² av bruksarealet i 2. etasje.

Innvendige vegger utgjør ca. 0,5 m² av bruksarealet på loft.

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

TAKHØYDER

Underetasje: ca. 2,32 meter (målt i kjellerstue).

1. etasje: ca. 2,66 meter (målt i stue).

2. etasje: ca. 2,47 meter (målt i stue)ø

GENERELT

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

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: - Konstruksjoner mellom hoveddel og tilleggsdel tiffredsstiller ikke dagens krav til branncelleinndeling.
- Begrenset dagslysinnslipp i kjeller.

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 m/carport

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje (17,3 m ²)	

Lovlighet

Byggetegninger

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:

Redskapsbod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod (9,4 m ²)	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Horisontalt seksjonert tomannsbolig	305	53
Garasje m/carport	0	17
Redskapsbod	0	9

Kommentar

Horisontalt seksjonert tomannsbolig

- Romfordeling er satt ut i fra bruken på befaringstidspunktet, som kan avvike i forhold til hva rommene er omsøkt som.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.5.2024	Patrick Bang	Takstingeniør
	Knut Arne Johannessen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	166	1185		0	604 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse

Kalfarlien 8

Hjemmelshaver

Sørheim Kitty, Johannessen Knut-Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kalfaret er et strøk i Bergen i Bergenus bydel, like sør-øst for byens sentrum, som ble bebygget ved begynnelsen av det 20. århundre. Strøket lå på den tiden i utkanten av byen, og her bygget overklassen sine boliger. Store deler av den opprinnelige bebyggelsen er bevart.

Kalfarli er en relativt kort gate, bestående av herskkelig villabebyggelse. Det er ingen overdrivelse å si at dette er en av byens mest velrenomerte gater. Historisk sett er dette et av Bergens mest attraktive områder, og intet i den nyere historien har endret på det. Det skyldes nok en fin kombinasjon av at det er solrikt, at det ligger løftet over sentrumskjernen og har kort avstand til alle byens fasiliteter samtidig som det er tilbaketrukket og privat.

Byens største arbeidsplass, Haukeland Universitetssykehus, ligger innen gang/sykkelvstand. Like nære finner man Odontologen, Haraldsplass og Ulriksdal. Samtidig er Bergen sentrums myldrende folkeliv og utallige servicetilbud kun noen minutters gange unna. Dagligvarebutikk ved Hansaparken. Langåpen og søndagsåpen Bunnpris-butikk ligger i Møllendalsbakken, ca. 10 minutters gange fra bygget. Skulle man ha barn finnes det flere gode barnehager i området, og Haukeland Skole ligger innen gangavstand fra huset.

Området har umiddelbar tilgang til flere fine turmuligheter.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen er omfattet av:

Kommuneplanens arealdel:
BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

Kommunedelplan:
BERGENHUS. KDP FJELLSIDEN SØR

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

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med gruset innkjørsel, skiferheller rundt deler av boligen, plen, hekk, prydbusker og beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Tilsendt på e-post.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Innhentet		Nei
Opplysninger fra eier.		Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell bolig, samt generell informasjon.	Innhentet		Nei
Bergenskart.no		Innhenting av kommunal info.	Innhentet		Nei
Bilder fra befaring		Lagret internt for dokumentasjon.	Innhentet		Nei
Seeiendom.no			Innhentet		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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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/BN7042>

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