

# Tilstandsrapport

📍 Aurdalslia 55 B, 5253 SANDSLI

📖 BERGEN kommune

# gnr. 37, bnr. 187

**Areal (BRA): Rekkehus 122 m<sup>2</sup>, Garasje i rekke. 17 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 05.01.2024

Rapportdato: 10.01.2024

Oppdragsnr.: 20790-1144

Referansenummer: VF5137

Autorisert foretak: MG Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Markus Ellingsen Gilmore

Vår ref: Markus Gilmore



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.

## MG Byggtakst AS

MG Byggtakst AS er lokalisert i Bergen, og leverer tjenester i Vestland Fylke.

Firmaet er medlem av Norsk Takst og godkjent innen verditaksering, boligtilstand, skadetaksering, naturskade og skjønn.

MG Byggtakst viktigste verdier er faglig kompetanse, uavhengighet og integritet.



Rapportansvarlig

*Markus Gilmore*

Markus Ellingsen Gilmore

Uavhengig Takstingeniør

mg@mgbyggtakst.no

932 61 609



# 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

## Forutsetninger:

Eier har rekvirert tilstandsrapport av boligen.  
Eier var tilstede på befaringsdagen, og har gitt generelle opplysninger om boligen.

## Referansenivå:

Bolig er oppført i tradisjonell konstruksjon ihht byggeåret (1992), og etter den gangs gjeldende regelverk og byggeskikk.

## Egenskaper:

Enkelte egenskaper som f. eks generelle HMS krav, tetthet, varmeisolasjon og ventilasjon m.m., er dårligere for bygninger fra 1992, enn bygninger oppført etter dagens krav.

## Vurdering:

Boligen bærer preg av normalt vedlikehold og vurderes å være i normal stand, i forhold til alder.  
Eier har bodd i boligen siden våren 2021. I denne perioden har eier oppgradert overflater i under -og 1. etasje, installert ny varmtvannsbereder, installert ny vedovn og montert nytt kjøkken. Eller normalt vedlikehold utført.  
Basert på boligens alder må det påregnes vedlikehold og oppgraderinger i åren fremover.

## Rekkehus - Byggeår: 1992

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av opplekket sutak og betongtakstein.  
Tak besiktiget fra bakkenivå og takvindu.  
Takrenner og nedløp i plast.  
Takbro og stigetrinn til pipe.  
Isolert bindingsverkskonstruksjon med vindtetting og utlekket, liggende bordkledning.  
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.  
Det er tilkomst til kneloft fra rommene i loftetasjen.  
Det tas forbehold om at rommene var fylt opp under befaring og ikke mulig å besiktige ordentlig på befaringsdagen.  
Malte trevinduer med 2-lags pressglass, antatt fra byggeår (1992).  
Malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med glass.  
Skjermet nordvestvendt terrasse på ca. 31 m<sup>2</sup>, med terrassebordsdekke..  
Støpt tilkomsttrapp til inngangsparti.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: fliser, laminat, malt betong.  
Vegger: malte plater, malt panel og malt betong.  
Innvendig tak: takplater og malt panel.  
Støp såle mot grunn. Etasjeskiller av trebjelkelag.  
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Pipe fra byggeår, ovn fra 2022.  
Malt tretrapp med åpne opptrinn.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Vaskerom

Rommet var opprinnelig bod med sluk, men er nå tatt i bruks som vaskerom. Rommet er ikke bygget som et våtrom.

Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at vaskerommet har passert forventet levetid, samt manglende tettesjikt.

Vaskerommet fremstår i normalt god stand ift. alder, men det kan likevel ikke påregnes noe restlevetid mtp. vanntetthet mm, uten ytterligere undersøkelser.

#### Generell beskrivelse:

Gulv: malt betong. Vegger: malte flater. Innvendig tak: takplater.

Rommet inneholder varmtvannsbereder, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Suk av hardplast uten klemt tettesjikt.

Avtrekk via veggventil og tilluft via spalte i dør.

Vaskerommet er av eldre stander og bør vurderes oppgradert.

Hulltaking utført i bakvegg fra vaskerommet ved varmtvannsbereder.

Det ble ikke avdekket fukt eller andre negative symptomer i kontrollert område.

Ved hulltaking er det bare en mindre del av konstruksjonen som kontrolleres, det er derfor ingen garanti mot eventuelle avvik i området.

#### Bad

Opprinnelig bad bad pusset opp i 2013 med antatt ny smøremembran og fliser. Originale vannrør og sluk er beholdt.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn. Det bør regelmessig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter.

Forventet levetid på et våtrom er opptil 30 år.

Bruk, vedlikehold og hensiktsmessig ventilering av våtrommet er også en avgjørende faktor med tanke på levetiden.

Det anbefales at våtrom skånes for bruksvann direkte på gulv/vegg når det har passert 10 år.

F.eks. ved installasjon av dusjkabinett eller badekar.

Innvendig tak med malte plater og downlights, fliser på vegg.

# Beskrivelse av eiendommen

Fliser på gulv og nedstøpt elektriske varmekabler. Det er målt fall fra dørterskel til topp slukrist på 19 mm. Fallet tilfredsstillende ikke dagens krav til fall mot sluk.

Rommet inneholder to stk. hardplastsluker fra byggeår (sluk under badekar ikke besikket grunnet badekaret).

Synlig smøremembran (antatt fra 2013) smurt ned i sluket uten å værer festet under klemring. Ukjent/ ingen dokumentasjon utførelse på tettesjikt/ membran.

Badet inneholder dusjhjørne med glassvegg, vegghengt toalett, servant med underskap, spill på vegg og badekar.

Elektrisk styrt vifte.

Tilluft via spalte under dør.

Hulltaking ble ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtzone på dette badet ligger mot yttervegg.

Det vurderes ikke hensiktsmessig å utføre hulltaking i andre områder enn våtsoner som belastes med bruksvann (som f.eks dusjoner).

Det ble ikke observert tegn til fukt på befaringsdagen.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter med demper. Skrog av finèr.

Laminat benkeplater, nedfelt kompositt vaskebeslag samt platetopp.

Innbygd stekeovn, micro og integrert oppvaskmaskin og kjøleskap.

Vannføler montert i skap under kjøkkenvask. Det ble med fuktindikator ikke målt unormale fuktverdier i

benkeplater, på gulv ved kjøleskap eller i gulv ved oppvaskmaskin.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av kobber med plastkappe.

Synlige avløpsrør av plast/ hardplast.

Mekanisk avtrekk fra våtrom.

Ventilator på kjøkken.

Tilluft via ventiler i vinduer og yttervegg.

Varmtvannsbereider på ca. 194 liter installert på vaskerommet.

Varmtvannsbereider har strømtilkobling via stikkontakt. Etter dagens forskrift skal varmtvannsbereider på over 1500w være direkte tilkoblet det elektriske anlegget. Det var ikke krav om direkte tilkobling på byggetidspunktet.

Sikringssskap plassert i gang i underetasjen.

Boligen har skjult og synlig installasjon og sikringssskap med automatsikringer.

Bolig har minst en røykvarsler per etasje og ett slukkeapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold på antatt faste masser.

Med utgangspunkt i rundtliggende terreng, antas grunnen å være stabil.

Generelt: Funksjonalitet av drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet ut fra visuell besiktelse. Det kan være forhold under bakkenivå som har negativ betydning (eks vannårer i fjell/ terreng, tilsig av fukt ect).

Drenering fra byggeår.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: - Drenering en levetid på 20-60 år.

Nedløpsrør fra taket ledes i antatt drenerings rør i bakken. Det ble ikke observert overvann på befaringsdagen.

Grunnmur og fundamenter av betong.

Forstøtningsmur av i naturstien og betong i hagen.

Bolig ligger i skrående terreng.

Boligen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Tilstand på utvendig vannledning og avløpsrør er ikke kjent, men vurdert ut ifra alder.

Normalt solidarisk vedlikeholdsplikt av felles ledningsnett.

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Rekkehus

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

Bod i underetasje er gjort om til vaskerom.

Loftetasje innredet med gang og 2 soverom. Det foreligger tillatelse til tiltaket, men det er ikke fremlagt dokumentasjon dersom tiltaket må ferdig meldes.

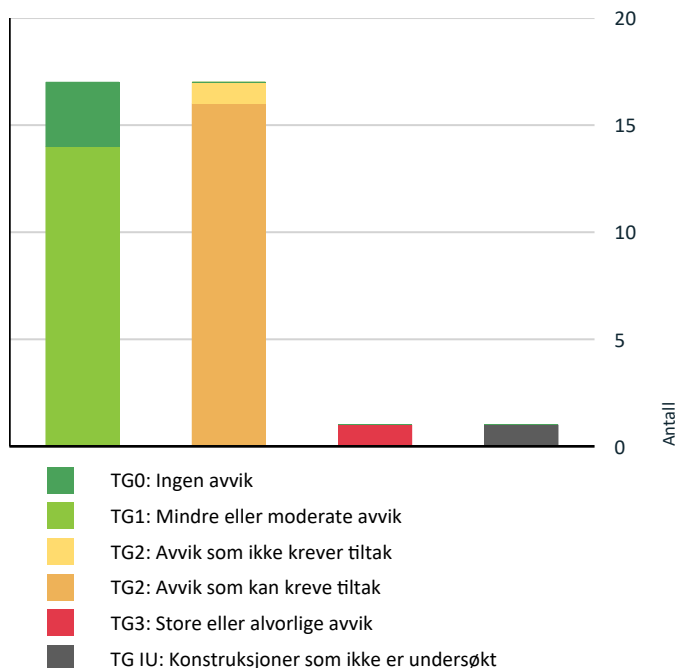
### Garasje i rekke.

- Det foreligger ikke tegninger

Det antas at det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men diss er ikke fremvist.

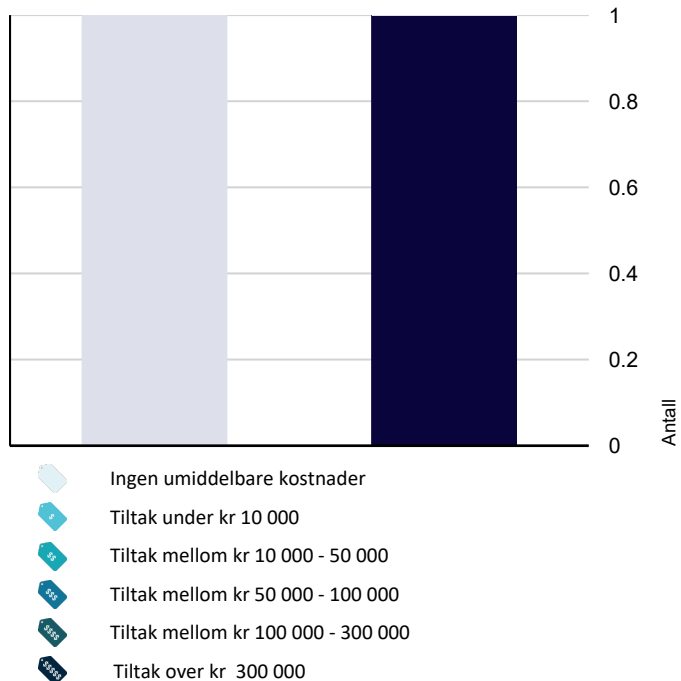
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Tilstandsrapporten bygger på observasjoner av boligens utside og innside, samt eventuelle tilhørende balkonger og/eller andre utearealer. Det er kun bygningsdeler i direkte tilknytning til boligen som er tilstands vurdert.

Rommenes bruk kan være i strid med kommunens godkjenning - og byggeforskriftene, selv om de er måleverdige.

Arealer kan avvike fra godkjente tegninger.

## Oppsummering av avvik

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

## Rekkehus

<b>TG 3</b>	<b>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b>
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell <a href="#">Gå til side</a>
<b>TG IU</b>	<b>KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT</b>
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom <a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b>	<b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>
!	Utvendig > Taktekking <a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Veggkonstruksjon <a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Vinduer <a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Dører <a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger <a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn <a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Radon <a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Innvendige trapper <a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv <a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt <a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning <a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger <a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør <a href="#">Gå til side</a>

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

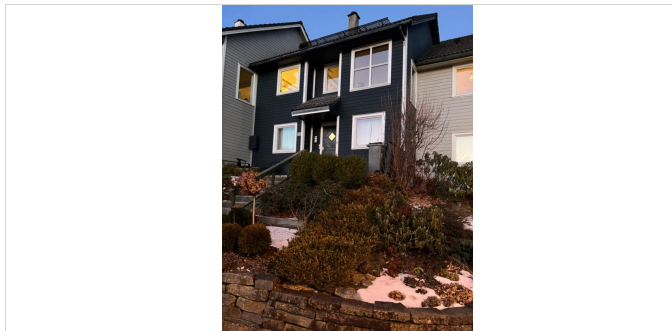
! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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



# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**  
1992

**Kommentar**  
Byggeår hentet fra eiendomsverdi  
per 08.01.2023.

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Normal standard på bolig og eiendom utfra alder/ konstruksjon.  
Jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bolig fremstår jevnlig vedlikeholdt, men på bakgrunn av alder må  
det likevel påregnes videre vedlikehold i årene fremover.

### Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Installert ny vedovn.
2021	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning.
2020	Modernisering	Diverse nye overflater i under -og 1. etasje.
2022	Modernisering	Ny varmtvannsbereder.

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

Taktekking av opplekket sutak og betongtakstein. Tak besiktiget fra bakkenivå og takvindu.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### ! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.  
Taktbro og stigetrinn til pipe.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Eventuelt nye eiere må selv vurdere behovet for snøfanger på taket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! TG 2 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverkskonstruksjon med vindtetting og utlekket, liggende bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes vedlikehold og at deler av kledning må skiftes ut.



Yttervegg ved inngangsparti.

### ! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.  
Det er tilkomst til kneloft fra rommene i loftetasjen.  
Det tas forbehold om at rommene var fylt opp under befaring og ikke mulig å besiktige ordentlig på befaringsdagen.

### ! TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags pressglass, antatt fra byggeår (1992).  
Det ble foretatt funksjonskontroll av tilfeldig valgte vinduer, disse fungerte tilfredsstillende.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes videre vedlikehold. Basert på alder og tetthet må gjerne vinduene byttes ut over tid.

## TG 2 Dører

Malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med glass.

## Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes videre vedlikehold på ytterdører. Basert på alder og tetthet må gjerne dører byttes ut over tid.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Skjermet nordvestvendt terrasse på ca. 31 m<sup>2</sup>, med terrassebordsdekke..

For å unngå tette nedløp eller lekkasjer anbefales å rengjøre under terrassedekke jevnlig.

## Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes videre vedlikehold.

## TG 1 Utvendige trapper

Støpt tilkomstrapp til inngangsparti.

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

Gulv: fliser, laminat, malt betong.

Vegger: malte plater, malt panel og malt betong.

Innvendig tak: takplater og malt panel.

Innvendige overflater har naturlig bruksslitasje i forhold til alder, og er skjønsmessig vurdert. En har ulike krav til innvendige overflater, innvendige overflater må derfor vurderes av eventuell kjøper.

Mindre hakk og riper i gulv, hull/misfarging på vegger etter bildeoppheng samt misfarging på gulv etter gulvtepper etc. må påregnes i en brukt bolig.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støp såle mot grunn.

Etasjeskiller av trebjelkelag.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjellene er målt i 1. etg og loftetasje.

## 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 utført radonmåling, ut fra byggeår er bygget trolig oppført uten radonsperre.

Boligen ligger i et område med radon aktsomhetsgrad: "moderat til lav" (I følge det nasjonale aktsomhetskartet for radon, Norges geologiske undersøkelse (NGU)).

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag anbefales det at eventuell ny eier foretar radonmåling.

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Pipe fra byggeår, ovn fra 2022.

Eier opplyser at brannvesenet utførte kontroll i september 2023, ingen anmerkninger.

## TG 1 Rom Under Terreng

Hulltaking foretatt i bakvegg på vaskerom mot terreng. Det ble i området ikke påvist unormale forhold.

Innvendig inforing av grunnmur er generelt å regne som en risikokonstruksjon med hensyn til eventuell fukttransport i konstruksjon. Ved hulltaking er det bare en mindre del av konstruksjonen man får kontrollert, det er derfor ingen garanti mot avvik i området.

## TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med åpne opptrinn.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.  
Dører antatt fra byggeår. Brukslitansje må påregnes.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Generell

Rommet var opprinnelig bod med sluk, men er nå tatt i bruks som vaskerom. Rommet er ikke bygget som et våtrom. Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at vaskerommet har passert forventet levetid, samt manglende tettesjikt. Vaskerommet fremstår i normalt god stand ift. alder, men det kan likevel ikke påregnes noe restlevetid mtp. vanntetthet mm, uten ytterligere undersøkelser. Generell beskrivelse: Gulv: malt betong. Vegger: malte flater. Innvendig tak: takplater. Rommet inneholder varmtvannsbereder, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Suk av hardplast uten klemt tettesjikt. Avtrekk via veggventil og tilluft via spalte i dør. Vaskerommet er av eldre stander og bør vurderes oppgradert.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i bakvegg fra vaskerommet ved varmtvannsbereder. Det ble ikke avdekket fukt eller andre negative symptomer i kontrollert område.

Ved hulltaking er det bare en mindre del av konstruksjonen som kontrolleres, det er derfor ingen garanti mot eventuelle avvik i området.

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

Opprinnelig bad bad pusset opp i 2013 med antatt ny smøremembran og fliser. Originale vannrør og sluk er beholdt. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn. Det bør regelmessig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter. Forventet levetid på et våtrom er opptil 30 år. Bruk, vedlikehold og hensiktsmessig ventilering av våtrommet er også en avgjørende faktor med tanke på levetiden.

Det anbefales at våtrom skånes for bruksvann direkte på gulv/vegg når det har passert 10 år. F.eks. ved installasjon av dusjkabinett eller badekar.

### UNDERETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Innvendig tak med malte plater og downlights, fliser på vegg.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

### UNDERETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv og nedstøpt elektriske varmekabler. Det er målt fall fra dørterskel til topp slukrist på 19 mm. Fallet tilfredsstiller ikke dagens krav til fall mot sluk.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

To sluk i rommet, våtrommet fungerer med avviket.

### UNDERETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Rommet inneholder to stk. hardplastsluker fra byggeår (sluk under badekar ikke besiktiget grunnet badekaret).  
Synlig smøremembran (antatt fra 2013) smurt ned i sluket uten å værert festet under klemring.  
Ukjent/ ingen dokumentasjon utførelse på tettesjikt/ membran.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er risiko for at membran ikke er tett.

## Konsekvens/tiltak

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

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med glassvegg, vegghengt toalett, servant med underskap, speil på vegg og badekar.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstand på kassen til toalettet jevnlig.

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.  
Tilluft via spalte under dør.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtzone på dette badet ligger mot yttervegg.  
Det vurderes ikke hensiktsmessig å utføre hulltaking i andre områder enn våtsoner som belastes med bruksvann (som f.eks dusjoner).  
Det ble ikke observert tegn til fukt på befaringsdagen.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter med demper. Skrog av finér. Laminat benkeplater, nedfelt kompositt vaskebeslag samt platetopp. Innbygd stekeovn, micro og integrert oppvaskmaskin og kjøleskap. Vannføler montert i skap under kjøkkenvask.  
Det ble med fuktindikator ikke målt unormale fuktverdier i benkeplater, på gulv ved kjøleskap eller i gulv ved oppvaskmaskin.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Vannledninger av kobber med plastkappe.  
Røranlegget fungerte tilfredsstillende ved enkel test på stedet.  
Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende.  
Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.

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

### ! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast/ hardplast.  
Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved enkel test på stedet.  
Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.

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

### ! TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk fra våtrom.  
Ventilator på kjøkken.  
Tilluft via ventiler i vinduer og yttervegg.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 194 liter installert på vaskerommet.  
Varmtvannsbereder har strømtilkobling via stikkontakt. Etter dagens forskrift skal varmtvannsbereder på over 1500w være direkte tilkoblet det elektriske anlegget. Det var ikke krav om direkte tilkobling på byggetidspunktet.

Årstill: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

Det anbefales tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## TG 1 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Sikringsskap plassert i gang i underetasjen.

Boligen har skjult og synlig installasjon og sikringsskap med automatsikringer.

Det er utført el-kontroll av SAS elektroservice 03.01.2024. Henviser til rapport som ligger i boligmappa. Avvik på kursfortegnelsen og elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder må eventuelt ny eier vurdere viktigheten av.

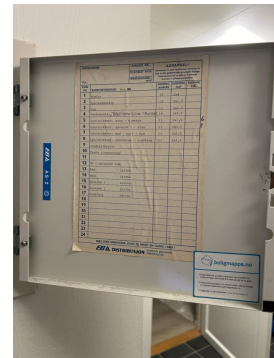
Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak). Hvis takstmannen registrerer øyensynlige avvik, eller blir rapportert tilsvarende avvik, vil dette bli kommentert.

Det ble ikke registrert avvik av nevnt karakter, på befaringsdagen.

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)?  
Ja



Sikringsskap



Kursfortegnelse

## TG 0 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.*

Bolig har minst en røykvarsler per etasje og ett slukkeapparat.

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

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunnforhold på antatt faste masser.  
Med utgangspunkt i rundtliggende terreng, antas grunnen å være stabil.  
Det ble ikke observert unormale formasjoner i terrenget.

### ! TG 2 Drenering

Generelt: Funksjonalitet av drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet ut fra visuell besiktelse. Det kan være forhold under bakkenivå som har negativ betydning (eks vannårer i fjell/ terreng, tilsig av fukt ect).

Drenering fra byggeår.  
I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: - Drenering en levetid på 20-60 år.

Nedløpsrør fra taket ledes i antatt drenerings rør i bakken. Det ble ikke observert overvann på befaringdagen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og fundamenter av betong.

### ! TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av i naturstien og betong i hagen.

### ! TG 0 Terrengforhold

Bolig ligger i skrående terreng.  
Med utgangspunkt i rundtliggende terreng, er det antatt stabil grunn.  
Det ble ikke påvist unormale formasjoner i terrenget.

### ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.  
Tilstand på utvendig vannledning og avløpsrør er ikke kjent, men vurdert ut ifra alder.

Normalt solidarisk vedlikeholdsplikt av felles ledningsnett.

#### Vurdering av avvik:

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

# Bygninger på eiendommen

## Garasje i rekke.



### Anvendelse

Parkering

### Byggeår

1992

### Kommentar

Antatt byggeår.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Garasjen fremstår jevnlig vedlikeholdt, men på bakgrunn av alder må det likevel påregnes videre vedlikehold i årene fremover.

### Beskrivelse

Garasjerekke, antatt oppført i 1992.

Støpt såle. Vegger i trekonstruksjoner på grunnmur.

Vegger er utvendig kledd med bordkledning.

Saltak i trekonstruksjoner tekket med betongtakstein.

Elektrisk leddport.

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

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

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), 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 bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig 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 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, 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 måleverdige 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

## Rekkehus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Underetasje	48			48		
1. Etasje	47			47	31	
Loft	27			27		
<b>SUM</b>	<b>122</b>				<b>31</b>	
<b>SUM BRA</b>	<b>122</b>					

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang , Gang med trapp, Soverom 1, Soverom 2, Vaskerom , Bad		
1. Etasje	Stue m/trapp , Kjøkken		
Loft	Gang med trapp, Soverom 3, Soverom 4		

### Kommentar

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som definerer om rommet er P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommene kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangler godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Bod i underetasje er gjort om til vaskerom.

Loftetasje innredet med gang og 2 soverom. Det foreligger tillatelse til tiltaket, men det er ikke fremlagt dokumentasjon dersom tiltaket må ferdig meldes.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Installert ny vedovn og ny kjøkken innredning. Se tilbygg/ modernisering.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje i rekke.

## Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. Etasje		17		17		
<b>SUM</b>		<b>17</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>17</b>					

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det antas at det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men diss er ikke fremvist.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:*

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM i henhold til gammel arealstandard (NS 3940: 2012). Dette er til informasjon og til sammenligning, og det er ikke lenger krav om at P-ROM og S-ROM skal måles eller oppgis. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Rekkehus	122	0
Garasje i rekke.	0	17

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.1.2024	Markus Ellingsen Gilmore	Takstingeniør
	Christian Sannes	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	37	187		0	161.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Aurdalslia 55 B

### Hjemmelshaver

Sannes Christian, Weidemann Inga Elise Trælnes

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i etablert og barnevennlig område på Sandsli.

Få minutters gange til Fanatorget med de fleste servicetilbud/ fasiliteter man trenger i det daglige. Her finner man dagligvarebutikk, apotek, legekontor, spisested, mm. Det er også gangavstand til Meny i Dolviken hvor man også finner bussterminal. Mange flotte turmuligheter i området med blant annet Skranevatnet og Storrinden. En kort kjøretur unna finner man Hordnesskogen, Smøråsen og Fanafjellet - for å nevne noe.

Flere idrettsanlegg i området, blant annet Sandslihallen med to fotballbaner og Sandsli stadion. Flere skoler for i området, som Aurdalslia Skole og Skranevatnet Skole.

Aurdalslia ligger 5 minutter unna, det er også gangavstand til Sandsli Videregående Skole.

Gode kollektivforbindelser i området, med bussholdeplass og bybanestopp like ved Fanatorget.

Kort kjøreavstand/gå- og sykkelavstand til mange store arbeidsplasser som Bergen Lufthavn, Statoil, Telenor, NextGentel, m.m.

Lagunen Storsenter ligger ca. 6 km unna boligen.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Regulering

Objekttype: Reguleringsplanområde

Plannavn: YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, AURDALSTØLEN, PLAN FOR UTBYGGING

Plantype: 31 - Mindre reguleringsendring

Planstat: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Vertikalnivå: 2 - På grunnen/vannoverflaten

Planbestemmelser: 4 - På kart og som egen tekst

Ikrafttredelsesdato: 8/19/1991, 2:00 a.m.

Lovreferanse: 4 - PBL 1985

Planid: 6585100

Forslagsstiller:

Kunngjøringsdato:

Planregister: Mer informasjon

Saksnr: 190411304

Areal: 10855.1697

KPA 2018 Arealformål: Byfortettingssone.

### Om tomten

Eiet tomt på 161,8 m<sup>2</sup>.

Utearealet er opparbeidet med inngangsparti, bed og terrasse.

## Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av rekkehus, enebolig og boligblokk bebyggelse.

## Parkering

I egen garasje i felles garasjerekke.

## Standard

Selveier rekkehus med normal standard på utstyr, innredninger og overflater.  
Boligens innvendige overflater og gulvareal:

Underetasje:

Vindfang, ca. 2,6 m<sup>2</sup>.

Gulv: fliser. Vegger: malt brystningspanel og malt strie. Tak: takplater.

Gang med trapp, ca. 11,5 m<sup>2</sup>.

Gulv: fliser. Vegger: malt brystningspanel og malt strie. Tak: takplater.

Soverom 1, ca. 10,8 m<sup>2</sup>.

Gulv: laminat. Vegger: malte flater. Tak: takplater.

Soverom 2, ca. 9,9 m<sup>2</sup>.

Gulv: laminat. Vegger: malte flater. Tak: takplater.

Vaskerom, ca. 5,5 m<sup>2</sup>.

Gulv: malt betong. Vegger: malte flater. Tak: takplater.

Bad, ca. 5,9 m<sup>2</sup>.

Gulv: fliser. Vegger: fliser. Tak: malte plater med downlights.

1.etasjen:

Stue med trapp, ca. 35 m<sup>2</sup>.

Gulv: laminat. Vegger: malte flater. Tak: takplater.

Kjøkken, ca. 9,9 m<sup>2</sup>.

Gulv: laminat. Vegger: malte flater. Tak: takplater.

Loftetasje:

Gang med trapp, ca. 6,5 m<sup>2</sup>.

Gulv: laminat. Vegger: malt panel. Tak: malt panel.

Soverom 3, ca. 4,97 m<sup>2</sup>.

Gulv: laminat. Vegger: malt panel. Tak: malt panel.

Soverom 4, ca. 15,65 m<sup>2</sup>.

Gulv: laminat. Vegger: malt panel. Tak: malt panel med downlights.

## Siste hjemmelsovergang

**Kjøpesum**

4 430 000

**År**

2021

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.01.2024	Gjennomgått.	Gjennomgått	0	Nei
Eier		Omvisning og opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	04.07.1991	Tegninger fremlagt av megler.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Bergenskart.no		Reguleringsplaner.	Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [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/VF5137>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon