

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Nordgardsvegen 95, 5236 RÅDAL

 BERGEN kommune

 gnr. 40, bnr. 1640

Sum areal alle bygg: BRA: 250 m<sup>2</sup> BRA-i: 206 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.04.2024

Rapportdato: 07.05.2024

Oppdragsnr.: 20932-1844

Referansenummer: SC2024

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



 **BANG  
TAKST** AS  
Ingeniør & Takstmann



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Bang Takst AS

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

Enebolig oppført over to etasjer.  
Terrasser på tilsammen ca. 105 m<sup>2</sup> (inkl. del med vinterhage).  
Garasje m/utvendig bod.

## STANDARD

Boligen har normal standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer. Oppgraderinger gjort i senere år fremstår for å være av god standard. Det henvises forøvrig til egen liste og enkeltpunkter i rapporten for opplysninger om oppgraderinger i boligen.

## EGENSKAPER

Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstillte 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.

## BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:  
Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengestein/grov pukk på fjell. Ringmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjoner.

Yttervegger:  
Isolert trekonstruksjon med liggende, dobbelfalset kledning.

Takkonstruksjon:  
Saltak.  
Taktekking med sutak, lekter og glassert takstein.  
Takrenner og nedløpsrør i plast.

Etasjeskille:  
Etasjeskillere av trebjelkelag.  
Det er gjort tiltak for å redusere støy.

## BESKRIVELSE - INNVENDIG

### 1. etasje:

Entré (8,0 m<sup>2</sup>)  
Malte fliser på gulv, tapet på vegger og malt panel i himling.  
Innfelte spotter.  
Skyvedørsgarderobe.  
Sentralstøvsuger.

Kott under trapp (1,0 m<sup>2</sup>)  
Malte fliser på gulv og panel på vegger.

Gang m/trapp (11,5 m<sup>2</sup>)  
Malte fliser på gulv, malt panel/plater på vegger og malt panel i i himling. Innfelte spotter.

Sikringsskap.

Kjøkken (12,7 m<sup>2</sup>)  
Malte fliser på gulv, malt panel på vegger og i himling.  
Innfelte spotter.  
Vedovn.  
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Stue / spisestue (67,0 m<sup>2</sup>)  
Parkett på gulv, malte plater på vegger og malt panel/plater i himling. Innfelte spotter.  
Vedovn.  
Utgang til hage/terrasser.

Soverom 1 (12,9 m<sup>2</sup>)  
Malt gulv, malte plater på vegger og i himling. Innfelte spotter.  
Garderobeskap.

Vaskerom (3,8 m<sup>2</sup>)  
Keramiske fliser på gulv m/sokkelflis, malte plater på vegger og i himling.  
Se egen beskrivelse av utstyr/innredning.

Bad (8,5 m<sup>2</sup>)  
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte plater i himling.  
Innfelte spotter.  
Se egen beskrivelse av utstyr/innredning.

### 2. etasje:

Loftsstue m/trapp (30,8 m<sup>2</sup>)  
Malt gulv, malte plater på vegger og malt panel i himling.  
Innfelte spotter i deler av himling.

Soverom 2 (7,9 m<sup>2</sup>)  
Malt gulv, malte plater på vegger og i himling.

Soverom 3 (9,5 m<sup>2</sup>)  
Malt gulv, malte plater på vegger og i himling.

Soverom 4 (12,1 m<sup>2</sup>)  
Malt gulv, malte plater på vegger og i himling.

Bad (6,5 m<sup>2</sup>)  
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte plater i himling.  
Tapet i skråhimling. Innfelte spotter.  
Se egen beskrivelse av utstyr/innredning.

Innvendig bod (6,7 m<sup>2</sup>)  
Heltre furugulv, malte plater på vegger og i himling.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av kobber.  
Avløpsrør av plast.  
Varmtvannsbereder på 115 liter.  
Sikringskap med automatsikringer.

# Beskrivelse av eiendommen

To elbilladere.  
Elektronisk dørlås fra Yale Doorman.

**OPPVARMING**  
Elektrisk oppvarming.  
Termostatstyre el. varmekabler i alle rom i hoveddel i 1. etasje samt bad på loft.  
Rentbrennende ildsted på kjøkken samt i stue/spisestue.

**PARKERING**  
Parkering i egen garasje med elbillader.  
Flere biloppstillingsplasser v/inngangen til boligen hvor det også er montert en egen elbillader.

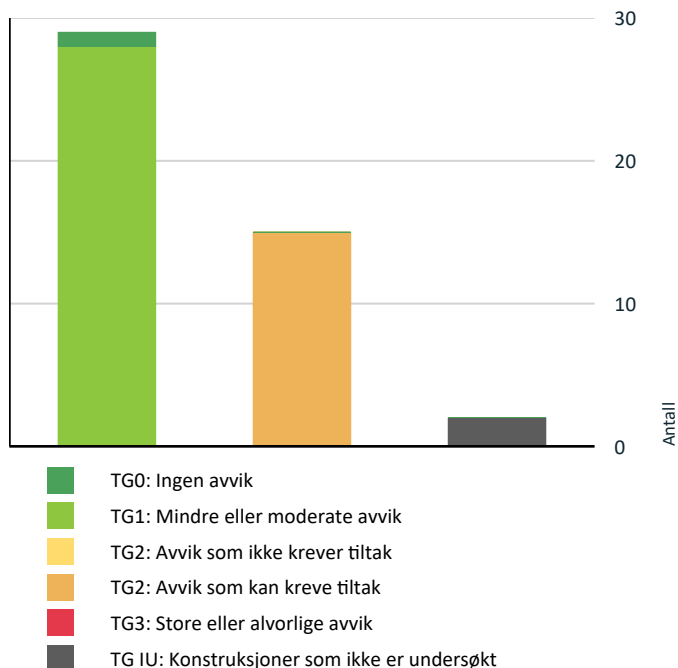
**Arealer** [Gå til side](#)

**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.

## 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](http://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.

Egenerklærings skjema er ikke kontrollert.

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.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer fra byggeår [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad (6,5 m<sup>2</sup>) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad (6,5 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad (6,5 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom (3,8 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom (3,8 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad (8,5 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad (8,5 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad (8,5 m<sup>2</sup>) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
2000

**Kommentar**

Kilde: Eiendomsverdi.no

**Standard**

Boligen har normal standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer. Oppgraderinger gjort i senere år fremstår for å være av god standard. Det henvises forøvrig til egen liste og enkeltpunkter i rapporten for opplysninger om oppgraderinger i boligen.

**Vedlikehold**

Boligen er jevnlig vedlikeholdt og modernisert.



# Tilstandsrapport

## Tilbygg / modernisering

Boligen er jevnlig oppgradert, bygget på og modernisert i senere år. Opplysninger under er gitt av eier.

2012	Oppgradering	Ny taktekking med glassert takstein, nye takrenner og nedløp samt nytt pipebeslag. Nye Fremhaug vinduer ble installert i stue og kjøkken samt loftsstue.
2023	Vedlikehold	Hele huset ble malt innvendig og utvendig.
2012	Tilbygg og oppgraderinger	Huset har i ettertid blitt bygget ut i front og på den ene side av huset (ca 41,2 kvm). Dette medførte større stue nede og åpen kjøkkenløsning. Vi fikk også større loftsstue samt vi løftet takhøyden på loftsstuen. All utbygging er gjort av fagfolk, inkl legging av eikegulv 1 etg og heltre gulv 2. etg.
2023	Oppgradering garasje	Oppgradering av garasjen er gjort i 2023. Isolert vegger, lagt finerplater på veggene og lagt tak for lagring. Garasjen er også blitt malt innvendig.
2023	Oppgradering bod	Isolert vegger og tak i boden, samt kledd tak og vegger med gips. Vegger og tak er malt. Gulvet er betong og malt med betongmaling.
2023	Oppgradering uteområde	Store deler av uteområdet er oppgradert med ny terrasse og nytt utekjøkken i 2022/2023.
2022	Utestue/drivhus	Modell: Växthus Oas Master Victorian Svart 14,2 kvm
2015	Kjøkken	Ny benkeplate montert i type Silestone (gjort av Eiknes, type Blanc Orna. Ny kjøkkenventilator med nytt ventilatorskap montert.
2021	Kjøkken	Montert marmorfliser i storformat over kjøkkendisk
2021	Kjøkken	Eikekjøkken fra Sigdal, modell Herregård. Alle kjøkkenskap ble nymalt av profesjonell leverandør og nye knotter kjøpt gjennom Sigdal.
2023	Kjøkken	Nytt blandebatteri og sluk i kjøkkenskap. Montert av profesjonelle.
2021	Vaskerom	Oppgradert vaskerom med møbler og ny utslagsvask.
2023	Bad 2. etasje	Oppgradert bad med nye baderoms møbler og dusjkabinett, samt to nye blandebatterier inkl. rør/sluker. Malt og tapetsert vegger. Utført i 2022/2023.
2023	Bad 1. etasje	Oppgradert med to nye blandebatteri og dusj med nytt blandebatteri, nytt badekar og nye dusjvegger. Nytt toalett ble satt inn i 2023.
2021	Elektrisk arbeid.	Installert to nye elbilladere. Utført av BI Elektro.
2022	Elektrisk arbeid	Sikringsskap oppgradert med automatsikringer
2023	Elektrisk arbeid	Utvendig bod: Lagt inn nye stikkontakter og lampepunkt i taket.
2023	Elektrisk arbeid	Utestue: Installert to stk. utelys samt egen stikkontakt.
2023	Elektrisk arbeid	Montert fire utelys i pergola.
2022	Elektrisk arbeid	Skiftet ut og oppgradert flere nye stikkontakter i 1. og 2. etasje.

## UTVENDIG

### Taktekking

Taktekking med sutak, lekter og glassert takstein.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## TG 1 Veggkonstruksjon

Isolert trekonstruksjon med liggende, dobbelfalset kledning.

Merk at bygget er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, som vil avvike fra dagens krav/anbefalinger.

Det gjøres ikke destruktive inngrep og åpning av konstruksjoner utover enkle stikkprøver på dette undersøkelsesnivået (iht. NS3600), tilstand bak kledning er derfor ikke vurdert.

## TG IU Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon med tresperrer.

Takkonstruksjonen er i hovedsak gjenbygget. Det var begrenset tilkomst for kontroll. Det ble gjort enkel, visuell kontroll i kottluker, uten å avdekke unormale forhold, men en må være oppmerksom på at det var lagret en del gjenstander.

## TG 1 Vinduer

Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.

2. etasje:

Vinduer fra byggeår.

Takvindu i loftsstue fra 2012.

Takvindu på bad fra byggeår (TG2).

1. etasje:

Vinduer i entre, bad og soverom fra rundt 2000-tallet (TG2). Ett vindu på soverom er datert 2012.

Øvrige vinduer fra 2012.

Se eget punkt for tilstandsgrad for vinduer fra byggeår.

Vedr. levetid:

Malte vinduer har en normal forventet brukstid på 20 til 60 år. På grunn av nedbørsmengdene på vestlandet må en kortere reell levetid, normalt sett mellom 20-40 år. De fleste vinduer vil kunne vare lengre ved jevnlig vedlikehold. Risiko for punkterte glass vil øke i forhold til alderen på vinduene (merk at punkterte glassruter kan være vanskelig å avdekke).

## TG 2 Vinduer fra byggeår

Vurdering gjelder for vinduer fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Vinduer fra boligens oppføringstidspunkt har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer. Vurdering gjelder for vinduer i boligen fra byggeår.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

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

## TG 2 Dører

Ytterdør med 2-lags isolerglassfelt i formpresset dørblad.

Elektronisk dørlås fra Yale Doorman.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

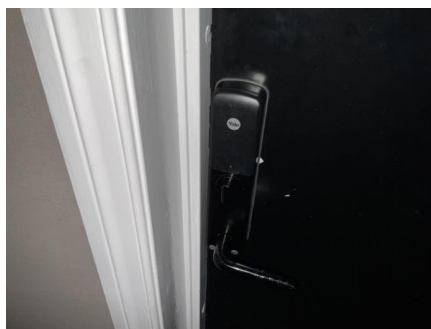
# Tilstandsrapport

- Punktert glassrute.

## Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Punktert glass må skiftes. Evt. må hele døren skiftes.



## TG 1 Balkongdører

To-fløyet balkongdør med 3-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer i spisestue.

Sidehengslet balkongdør med 3-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer i stue samt spisestue.

Dører er produsert i 2012.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser på tilsammen ca. 105 m<sup>2</sup> (inkl. del med vinterhage).

Terrassebord av imp. materialer.

Vinterhage på ca. 14 m<sup>2</sup>.



## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## 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 1 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.

## TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 1 Pipe og ildsted

Pipe:

Elementpipe.

Nytt pipebeslag i 2012.

Sotluke og feieluke.

Ildsted:

Rentbrennende ildsted med foldedører i glass, montert på kjøkken og i stue/spiested. Merke: Dovre.



## TG 1 Innvendige trapper

Lukket tretrapp med profilert rekkverk.

Merk:

# Tilstandsrapport

Eier har barnesikring som ikke var montert på befaringstidspunktet. Denne kan monteres av evt. ny eier.

## TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører samt glassdører.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD (6,5 M<sup>2</sup>)

#### Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte plater i himling. Tapet i skråhimpling. Innfelte spotter.

Inneholder:

Baderoms møbel med finerte fronter, dobbel, heldekkende servant m/ett-greps blandebatterier, innfliset speil m/belysning, gulvstående toalett samt dusjkabinett. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

### 2. ETASJE > BAD (6,5 M<sup>2</sup>)

## TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:
  - Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:
  - Det vurderes ikke for å være behov for tiltak pdd. da det benyttes dusjkabinett, men plassering av dusj bør hensyntas ved en fremtidig oppgradering av baderommet.

### 2. ETASJE > BAD (6,5 M<sup>2</sup>)

## TG 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuelt kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser og enkel dusjtest. Det ble ikke registrert avvik.

**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.

### 2. ETASJE > BAD (6,5 M<sup>2</sup>)

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk m/smøremembran.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
  - Det må påregnes oppgradering av membran/sluk i nær fremtid.

### 2. ETASJE > BAD (6,5 M<sup>2</sup>)

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

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

## 2. ETASJE > BAD (6,5 M<sup>2</sup>)

### Ventilasjon

Avtrekkventil i himling. Tilluft via luftespalte under dør.

## 2. ETASJE > BAD (6,5 M<sup>2</sup>)

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble gjort kontroll i hull bak dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold.



## 1. ETASJE > VASKEROM (3,8 M<sup>2</sup>)

### Generell

Keramiske fliser på gulv m/sokkelflis, malte plater på vegger og i himling.

Inneholder:  
Innredning med benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med vegghengt blandebatteri samt to stk. veggskap. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.  
Plastsluk og avtrekksventil i himling.

## 1. ETASJE > VASKEROM (3,8 M<sup>2</sup>)

### Overflater vegger og himling

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

## 1. ETASJE > VASKEROM (3,8 M<sup>2</sup>)

### Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser og enkel dusjtest. Se kommentarer under avvik.

#### 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.

## 1. ETASJE > VASKEROM (3,8 M<sup>2</sup>)

### Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk m/smøremembran.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes oppgradering av membran/sluk i nær fremtid.

### 1. ETASJE > VASKEROM (3,8 M<sup>2</sup>)

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

### 1. ETASJE > VASKEROM (3,8 M<sup>2</sup>)

#### TG 1 Ventilasjon

Avtrekkventil i himling. Tilluft via luftespalte under dør.

### 1. ETASJE > VASKEROM (3,8 M<sup>2</sup>)

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble gjort kontroll i hull bak dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold.

### 1. ETASJE > BAD (8,5 M<sup>2</sup>)

#### Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte plater i himling. Inneholder spotter.

Inneholder:

Baderoms møbel med profilerte fronter, benkeplate i marmor og to stk. nedfelte stålvasker med ett-greps blandebatteri, speil m/belysning, gulvstående toalett, badekar og dusj med foldedører i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekkventil i himling.

### 1. ETASJE > BAD (8,5 M<sup>2</sup>)

#### TG 1 Overflater vegger og himling

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

### 1. ETASJE > BAD (8,5 M<sup>2</sup>)

#### TG 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser og enkel dusjtest. Se kommentarer under avvik.

## 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.

### 1. ETASJE > BAD (8,5 M<sup>2</sup>)

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk m/smøremembran.

## Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes oppgradering av membran/sluk i nær fremtid.

## 1. ETASJE > BAD (8,5 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

#### Vurdering av avvik:

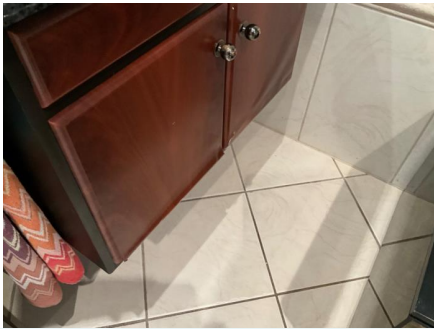
- Det er påvist andre avvik:

- Fuktsvelling på baderomsmøbel.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



## 1. ETASJE > BAD (8,5 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekkventil i himling. Tilluft via luftespalte under dør.

## 1. ETASJE > BAD (8,5 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble gjort kontroll i hull bak dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold.

## KJØKKEN



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN (12,7 M<sup>2</sup>)

### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i stein og underlimt komposittvask i hvit utførelse med ett-greps blandebatteri (m/uttrekksfunksjon). Fliser over benkeplate og belysning under overskap. Integrrert ventilator.

Integrerte hvitevarer:

- Komfyr
- Induksjonstopp
- Mikrobølgeovn
- Oppvaskmaskin

Kjøleskap med frysedel (m/synlig front).

Hvitevarer fra Electrolux, AEG og Samsung.

Kjøkkenet har normal bruksslitasje. Merk at det ble registrert et hakk i benkeplate.



## 1. ETASJE > KJØKKEN (12,7 M<sup>2</sup>)

### ! TG 1 Avtrekk

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber.

Stoppekran m/reduksjonsventil er plassert på vaskerom.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Irr på rør (normalt med hensyn til alder).

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det vurderes ikke for behov for tiltak per i dag. Overvåk situasjonen. Ved en fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig å skifte ut rør.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av 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.

## TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon. Motor til ventilasjon er plassert i kott v/soverom 4.

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.

## TG 2 Sentralstøvsuger

Sentralstøvsuger, montert i entre.

Sentralstøvsugeren er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

- Vurdering er basert på antatt alder på sentralstøvsuger. En sentralstøvsuger har en beregnet levetid på 10–20 år avhengig av bruk og modell. Jevnlig vedlikehold vil øke levetiden.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsberederen 115 liter fra CTC Ferrofil.

Merk:

# Tilstandsrapport

Begrenset tilkomst for inspeksjon.

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

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



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

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

### ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i gang m/trapp.  
Automatsikringer (jordfeilautomater).  
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

Sikringsskapet inneholder hovedsikring på 63A, 1 kurs på 20A, 1 kurs på 16A, 1 kurs på 15A, 1 kurs på 13A og 10 kurser på 10A.

### BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

### EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.  
Termostatstyre el. varmekabler i alle rom i hoveddel i 1. etasje samt bad på loft.

Se innledning for øvrig oppvarming.

### Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. En må være oppmerksom på at el. varmekabler fra byggeår har ukjent restlevetid. Gulvvarme er opplyst av eier.

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

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Opplysninger fra eier:

Ja, ved utbygging i 2012, og ved oppgradering til automatsikringer i 2022 samt ved montering av elbilladere.

### Merk:

Samsvarserklæringer fra byggeår er tilsendt.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

## Generell kommentar

Det henvises til elkontroll fra BKK for nærmere informasjon.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved anlegget.

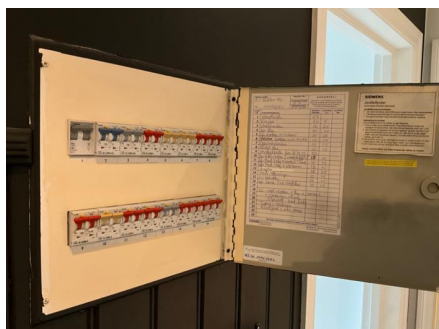
Vedr. vurdering av elektrisk anlegg:

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/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.



## 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

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

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 skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Nei**

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.

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

### TG 1 Drenering

Boligen er oppført over bakkenivå og terrenget rundt bygget er planert. Det er drenerende masser rundt boligen.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur, såle og fundamenter i plasstøpt betong.

### TG 0 Terrenghold

Det ble ikke avdekket unormale terrenghold. Evt. stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

### TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger antatt fra byggeår.

Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

# 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

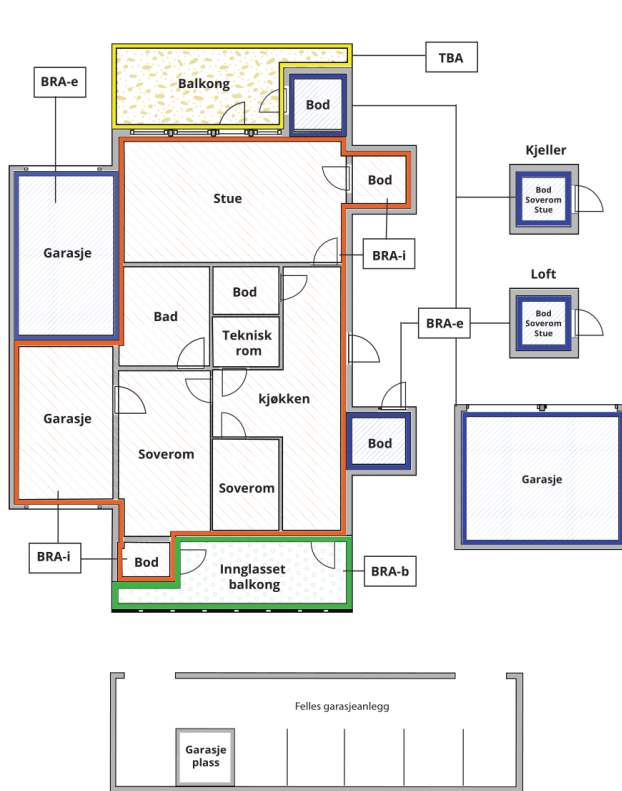
## Hva er måleverdig areal?

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 branncelleindelning

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

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	129			129	105		129
2. etasje	77			77			77
Garasje m/bod		44		44			44
<b>SUM</b>	<b>206</b>	<b>44</b>			<b>105</b>		<b>250</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>250</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré (8,0 m <sup>2</sup> ), Gang m/trapp (11,5 m <sup>2</sup> ), Kott under trapp (1,0 m <sup>2</sup> ), Kjøkken (12,7 m <sup>2</sup> ), Stue / spisestue (67,0 m <sup>2</sup> ), Soverom 1 (12,9 m <sup>2</sup> ), Vaskerom (3,8 m <sup>2</sup> ), Bad (8,5 m <sup>2</sup> )		
2. etasje	Loftsstue m/trapp (30,8 m <sup>2</sup> ), Soverom 2 (7,9 m <sup>2</sup> ), Soverom 3 (9,5 m <sup>2</sup> ), Bad (6,5 m <sup>2</sup> ), Soverom 4 (12,1 m <sup>2</sup> ), Innvendig bod (6,7 m <sup>2</sup> )		
Garasje m/bod		Garasje (31,7 m <sup>2</sup> ), Bod m/utvendig adkomst (11,5 m <sup>2</sup> )	

### Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser.

#### Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 4,0 m<sup>2</sup> av bruksarealet i 1. etasje

Innvendige vegger utgjør ca. 3,8 av bruksarealet i 2. etasje.

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

#### TAKHØYDER

1. etasje: ca. 2,39 meter (målt i stue/spisestue).

2. etasje: opptil ca. 3,00 meter på loft (målt i loftsstue).

#### GENERELT

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Kommentar:

### 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: - Se egen liste i rapport. Konf. eier vedr. dokumentasjon.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## 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)
Enebolig	198	52

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2024	Patrick Bang	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	40	1640		0	639.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Nordgardsvegen 95

### Hjemmelshaver

Drivenes Kjersti Eide



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i ett veletablert rolig barnevennlig boligområde på Skjold.

Fra eiendommen er det er gangavstand til skole, barnehage, nærbutikk, idrettsanlegg/svømmehall og Bybanestopp. Det er kun noen minutters kjøretur til Lagunen og Nesttun med alle sine butikker, serverings-, service, og kulturtilbud.

Fra eiendommen er det kort avstand til bussholdeplass og Bybanestopp. Det er en ca. 10 minutters kjøretur ut til Sandsli og Kokstadområdet, og ca. like lang kjøretur inn til Bergen sentrum.

### 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

Mindre reguleringsendring:  
FANA. GNR 40 BNR 1, SKJOLD, PLAN FOR UTBYGGING AV DELFELT B4, B5 OG B7

Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert. For ytterligere informasjon kan man kontakte kommunen eller besøke [www.bergenskart.no/braplan](http://www.bergenskart.no/braplan).

### Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med belegningsstein i innkjørsel, plen, hekk, gjerder, beplantning, prydbusker m.m.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Uskifte

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Opplysninger fra eier.		Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Bilder fra befaring		Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått	0	Nei
Bergenskart.no		Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått	0	Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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

Norsk takst, 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/SC2024>

## 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