





Tilstandsrapport

 Selveier del av tomannsbolig
 Fredlundbakken 4, 5073 BERGEN
 BERGEN kommune
 # gnr. 18, bnr. 62, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 150 m²



Befaringsdato: 04.03.2024

Rapportdato: 26.03.2024

Oppdragsnr.: 20790-1165

Referansenummer: UG6590

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 befaringdagen, og har gitt generelle opplysninger om boligen.

Referansenivå:

Bolig er oppført i tradisjonell konstruksjon iht byggeåret (1923), 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 1923, enn bygninger oppført etter dagens krav.

Vurdering:

Del av boligen bærer preg av normalt vedlikehold og vurderes å være i normal stand, i forhold til alder.
Eier har bodd i boligen siden 2014. I denne perioden har eier bygget på to ekstra soverom, utbedret drenering langs sørvest del av boligen, pusset opp flere rom, montert miniventilasjon i flere rom.
Ellers normalt vedlikehold utført.
Basert på boligens alder må det påregnes vedlikehold og oppgraderinger i åren fremover.

Selveier del av tomannsbolig - Byggeår: 1923

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av opplekket sutak og betongtakstein.
Tak besiktiget fra bakkenivå.
Stigetrinn til pipe og snøfanger montert på fremsiden av huset.
Isolert bindingsverkskonstruksjon med vindetting og utlekket liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen av antatt sperrekonstruksjon.
Takkonstruksjon og loft er ikke besiktiget eller tilstandsvurdert.
Soverom i tilbygg har malte trevinduer med 3-lags glass.
Vindu på kjøkken skiftet i 2023.
I trapperom, stue og på soverom 1 i hoveddel er det malte trevinduer med 2-lags glass, fra 1980 og 1982.
Vinduer i utleiedel i under etasjen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra 2007.
Bygningen har malt hovedytterdør, fra 2021.
Malt ytterdør til bolig del fra 2023.
Malt balkongdør i tre (fra 2008) .
Malt ytterdør til underetasjen.
Fra stue er det utgang til sørøstvendt altan oppført i trekonstruksjon på ca. 8,8 m². Rekkverkshøyde 92 cm.
Sørøstvendt og sørvestvendt terrasse oppført i trekonstruksjon på ca. 110 m². Terrassen er delvis overbygd.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Overflater hovedetasje.
Gulv: laminat, parkett og fliser.
Vegger: malte plater, badromsplater og fliser.
Innvendig tak: malte plater med downlights og takplater.

Overflater underetasje.

Gulv: laminat, parkett og fliser.
Vegger: malte plater, badromsplater og fliser.
Innvendig tak: malte plater med downlights og takplater.

Formpressede dører med 3 speil.

Malt tretrapp med åpne opptrinn.
Støp såle mot grunn. Etasjeskiller av trebjelkelag.
Eier har utført målinger i 2020-2021 med dokumentert resultat.
Mursteinspipe med vedovn fra 2021. Pipe pusset over tak, ikke kjent når dette ble utført.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad pusset opp av eier i 2014. Eier har dokumentasjon på utførelse.
Eldre hardplast sluk (ikke skifte under oppussing) membran smurt ned i sluk, antatt uten klemt mansjett under klemring, fliser på gulv, våtromspanel på vegger og montert

Beskrivelse av eiendommen

Baderomsmøbler.

Innvendig tak med takplater og downlights,

baderomsplater på vegg.

Fliser på gulv. Varmefolie i bjelkelag.

Det er målt fall fra dørterskel til topp slukrist på 30 mm. Fallet tilfredsstillende dagens krav til fall mot sluk.

Eldre hardplast sluk (ikke skifte under oppussing) membran smurt ned i sluk, antatt uten klemt mansjett under klemring.

Badet inneholder dusjkabinett (fra 2023), gulvstående toalett, servant med underskap og speil på vegg.

Elektrisk styrt vifte.

Hulltaking forsøkt mot dusjsone, men tilstøtende vegger er av heltre.

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 dusjsoner).

Det ble ikke observert tegn til fukt på befaringsdagen.

Vaskerom

Enkelt vaskerom med fliser på gulv, malt steinmurvegger og plater på vegg og malte plater i tak.

Plastsluk i gulvet, uvisst om det er smurt membran på gulvet. Rommet fungerer, men kan ikke helt sammenlignes med et vaskerom etter dagens stander.

Innvendig tak med malte plater, vegger av malt mur og malte plater.

Flislagt gulv over elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 0.

Plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vaskerommet inneholder vegghengt vaskekum, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, varmtvannsberedere og "rør i rør" fordelergren.

Elektrisk styrt vifte.

Hulltaking ikke utført, røropplegg med synlig installasjon.

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

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

Det ble ikke observert tegn til fukt på befaringsdagen.

Bad utleiedel

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Innvendig tak med malte plater, fliser på vegg.

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.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Badet inneholder dusjhjørne med glassdør, vegghengt toalett, servant med underskap, skap med speil på vegg og opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk styrt vifte.

Hulltaking utført i soverom inn mot dusjsone på bad.

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.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkken hoveddel:

Kjøkkeninnredning med slette fronter med demper. Skrog av finèr.

Laminat benkeplater, nedfelt stål vaskebeslag og platetopp.

Innbygd stekeovn, micro og integrert oppvaskmaskin og frittstående kjøle/ fryseskap.

Det ble med fuktindikator ikke målt unormale fuktverdier i

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

Kommentar fra eier: Høyskapet med innebygd mikro er fra 2020. Mikro er også fra 2020, kjøleskapet er fra 2022. Ventilator er fra 2023. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken utleiedel:

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Skrog av finèr.

Laminat benkeplater, nedfelt stål vaskebeslag.

Innbygd oppvaskmaskin og frittstående komfyr og kjøle/fryseskap.

Det ble med fuktindikator ikke målt unormale fuktverdier i

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

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Hovedsakelig vannledninger av "rørrør" system.
Synlig fordelerstammer på vegg i vaskerom.
Synlige avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
I hovedrommene i hovedetasjen og i kjelleren ble det installert Miniventilasjon, Mitsubishi VL-100 i 2022 (hovedetasjen) og i 2023 (kjelleren).
På to av soverommene i hovedetasjen (de to gamle soverommene) ble det installert Mitsubishi VL-50 i 2022.
Varmtvannstank til hovedetasje på ca 200 liter, installert på vaskerommet.
Varmtvannstank til utleiedel på ca. 200 liter, installert på vaskerommet.

Sikringsskap plassert i felles entre.
Boligen har skjult og synlig installasjon og sikringskap med automatsikringer og automatisk strømavleser.
Antall sikringer stemmer ihht. kursfortegnelse.
Bolig har minst en røykvarsler per etasje og ett slukkeapparat (yngre enn 10 år).

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser, opplyst av eier.
Drenering utbedret på sørvestsiden (tilbygg) av boligen over to perioder. Det er lagt ned flere nye drenerør ovenfor huset og langs sørvestsiden av boligen, samt knotteplast.
Tidligere eier la ny drenering under hele grunnmuren i 2009 når han senket gulvet i kjeller. Det ble samtidig lagt drenerende masser og drenerør i gulvet før grovstøp.
Det ble også gravd grøft (1-1,5 meter dyp) på vestsiden av huset med fall ut fra bolig. Det ble lagt duk og drenerør i bunn av grøft.
Det foreligger en rapport som dokumentasjon på arbeidet.
Grunnmur og fundamenter av betong og stein.
Eldre grunnmur, mindre sprekker/ riss er ikke uvanlig basert på alder.
Støttemur ved innkjørsel til eiendommen fremstår i dårlig stand og mangler rekkverk.
Bolig ligger i skrående terreng. Det kan ikke utelukkes at vann, mindre bekker dannes og renner på eiendom og mot bolig ved regn.
Boligen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Tilstand på utvendig vannledning og avløpsrør er ikke kjent, men vurdert ut ifra alder.
Ny utvendig vannstoppekran montert i 2018.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

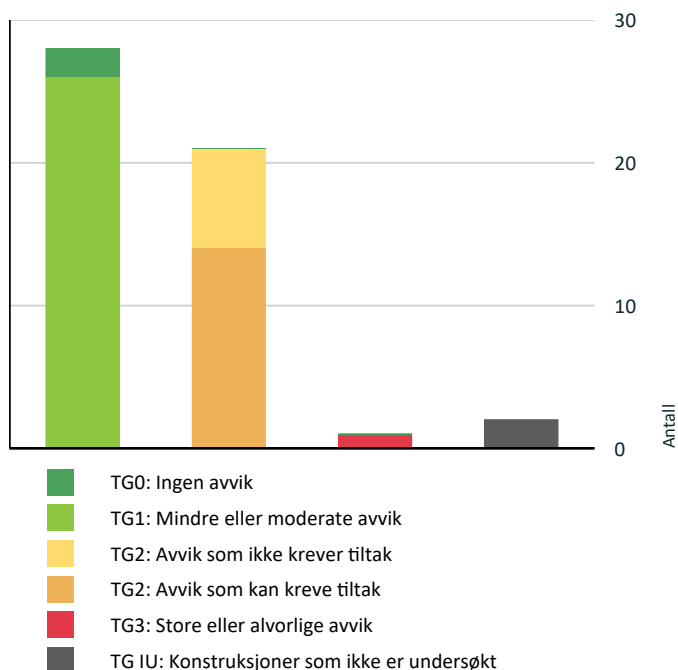
[Gå til side](#)

Selveier del av tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er endringer i planløsning i hovedetasjen i forhold byggetmeldte tegninger. Endringene krever ikke byggemeldes eller søkes.

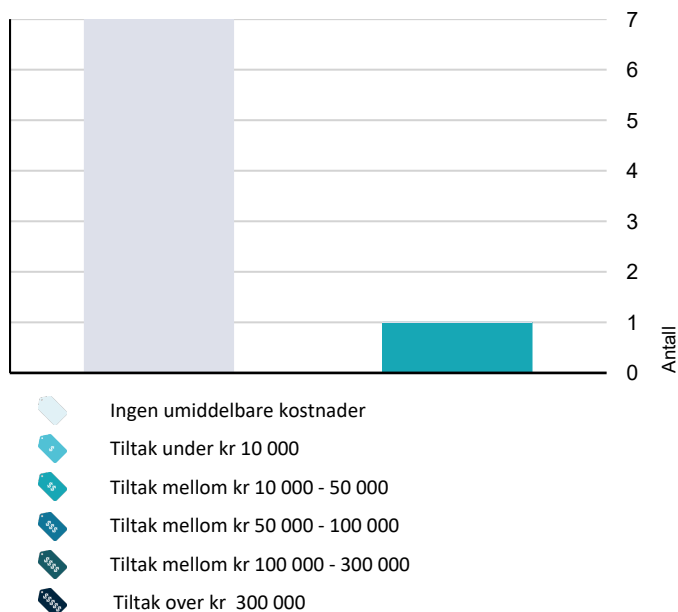
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Selveier del av tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 3 [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad utleiedel > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad utleiedel > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

SELVEIER DEL AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
1923

Kommentar
Byggeår hentet fra eiendomsverdi per 18.03.2024

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bolig fremstår jevnlig vedlikeholdt, men basert på alder og materialer må det påregnes jevnlig vedlikehold .

Tilbygg / modernisering

2023	Tilbygg	Bygget på bolig mot sørvest, tilbygg består av to soverom.
2014	Modernisering	Modernisering av bad hoved etasjen. Membran og nye fliser på gulv. Montering av våtromspanel på vegger. Nytt dusjkabinett og nye baderomsmøbler.
2023	Modernisering	Byttet til nye vinduer på kjøkken i hovedetasjen.
2017	Modernisering	Knotteplast rundt grunnmuren til tilbygget. Samt drenering under og rundt grunnmuren til tilbygget.
2009	Modernisering	Tidligere eier har lagt flere dreneringsrør rund boligen og under grunnmuren.
2023	Modernisering	El-arbeid, lagt ny kurs til tilbygget
2023	Modernisering	El-arbeid, ny kurs til spabad. Lagt opp fem utendørs stikkontakter, og utendørs belysning.
2017	Modernisering	Kjøkken, stue, bod og gang hoveddel pusset opp.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Taktekking av opplekket sutak og betongtakstein. Tak besikttet fra bakkenivå.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast og stål/ aluminium. Stigetrinn til pipe og snøfanger montert på fremsiden av huset.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Snøfanger mangler over balkong.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverkskonstruksjon med vindtetting og utlekket liggende bordkledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen av antatt sperrekonstruksjon. Takkonstruksjon og loft er ikke besikttet eller tilstandsvurdert.

TG 1 Vinduer

Soverom i tilbygg har malte trevinduer med 3-lags glass. Vindu på kjøkken skiftet i 2023.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Vinduer i utleiedel i under etasjen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra 2007.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Tilstandsrapport

! TG 2 Vinduer - 3

I trapperom, stue og på soverom 1 i hoveddel er det malte trevinduer med 2-lags glass, fra 1980 og 1982.

Årstall: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er avvik:

Redusert isoleringsevne grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold av vinduer, samt være oppmerksom på at enkelte vinduer nærmer seg forventet levetid.



Vindu soverom 1

! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, fra 2021.
Malt ytterdør til bolig del fra 2023.
Malt balkongdør i tre (fra 2008) .
Malt ytterdør til underetasjen.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det er det utgang til sørøstvendt altan oppført i trekonstruksjon på ca. 8,8 m². Rekkverkshøyde 92 cm. Sørøstvendt og sørvestvendt terrasse oppført i trekonstruksjon på ca. 110 m². Terrassen er delvis overbygget.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Overflater hovedetasje.

Gulv: laminat, parkett og fliser.

Vegger: malte plater, badersplater og fliser.

Innvendig tak: malte plater med downlights og takplater.

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 Overflater - 2

Overflater underetasje.

Gulv: laminat, parkett og fliser.

Vegger: malte plater, badersplater og fliser.

Innvendig tak: malte plater med downlights og takplater.

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.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gulv i underetasje har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak, skade av kosmetisk art.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støp såle mot grunn.

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevhet registret på kjøkken/ stue i hovedetasjen.

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.

Basert på alder på boligen er skjevheter ikke uvanlig.

Tilstandsrapport

! TG 0 Radon

Eier har utført målinger i 2020-2021 med dokumentert resultat. Boligen ligger i et område med radon aktsomhetsgrad: "høy" (I følge det nasjonale aktsomhetskartet for radon, Norges geologiske undersøkelse (NGU)). Det anbefales derfor å utføre målinger jevnlig.

! TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe med vedovn fra 2021. Vedovn ble installert av murmester og hull inn i pipe ble flyttet. Det ble gjort inspeksjon av feier på hele pipen i august 2021. Her ble det påpekt at det måtte legges gips rundt og ut fra feieluken på vaskerommet. Det er lagt branngips samt fuget med brannfugemasse. Godkjent av brannvesenet i november 2021. Pipe pusset over tak, ikke kjent når dette ble utført.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipe har passert mer enn halvpart av forventet levetid, men fungerer og er uten anmerkninger i dag. Grunnet alder og tilstand utvendig må det påregnes vedlikehold/ oppgradering av pipen i tiden fremover.

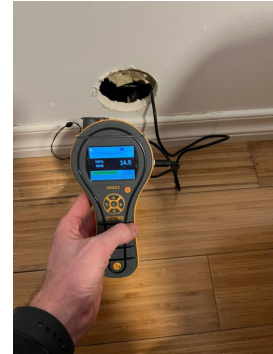


! TG 1 Rom Under Terreng

Hulltaking foretatt på soverom 2 i underetasjen uten å påvise 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.

Overvåk konstruksjon jevnlig.



! TG 2 Innvendige trapper

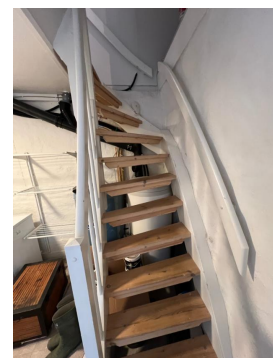
Malt tretrapp med åpne opptrinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 1 Innvendige dører

Formpressede dører med 3 speil.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Bad pusset opp av eier i 2014. Eier har dokumentasjon på utførelse. Eldre hardplast sluk (ikke skifte under oppussing) membran smurt ned i sluk, antatt uten klemt mansjett under klemring, fliser på gulv, våtromspanel på vegger og montert baderomsmøbler.

1. ETASJE > BAD

🔴 TG 2 Overflater vegger og himling

Innvendig tak med takplater og downlights, baderomsplater på vegg.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

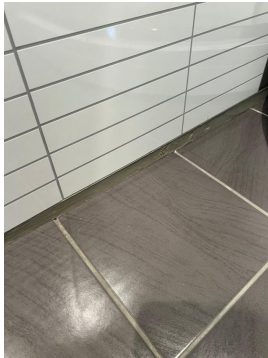
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Høy fugekant i overgang gulv og vegg. Ikke fagmessig utførelse eller ihht til monterings anvisning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstand på fuge jevnlig. Oppgradering/ endring av løsning må påregnes over tid. Fortsatt bruk av dusjkabinett er nødvendig.



1. ETASJE > BAD

🔴 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Varmefolie i bjelkelag. Det er målt fall fra dørterskel til topp slukrist på 30 mm. Fallet tilfredsstillende dagens krav til fall mot sluk.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik på varmekilde.

Det gjøres oppmerksom på at varmemembran er fra tidligere eiers periode og at alder er ukjent.

Det er ikke behov for utbedringer da folie fungerer i dag, men forventet rest levetid er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

🔴 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

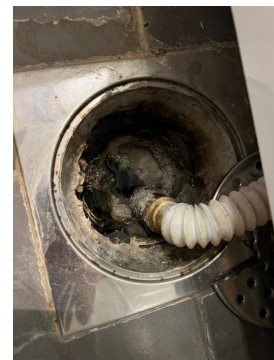
Eldre hardplast sluk (ikke skifte under oppussing) membran smurt ned i sluk, antatt uten klemt mansjett under klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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.



1. ETASJE > BAD

🟢 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjkabinett (fra 2023), gulvstående toalett, servant med underskap og speil på vegg.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

🔴 TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking forsøkt mot dusjsone, men tilstøtende vegger er av heltre. 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 dusjsoner). Det ble ikke observert tegn til fukt på befaringsdagen.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Enkelt vaskerom med fliser på gulv, malt steinmurvegger og plater på vegg og malte plater i tak. Plastsluk i gulvet, uvisst om det er smurt membran på gulvet. Rommet fungerer, men kan ikke helt sammenlignes med et vaskerom etter dagens stander.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Innvendig tak med malte plater, vegger av malt mur og malte plater.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv over elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

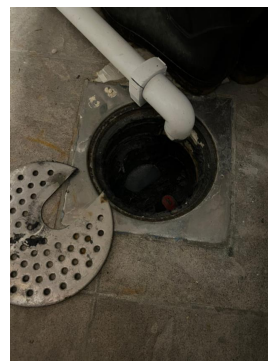
Plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- 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 > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet inneholder vegghengt vaskecum, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, varmtvannsberedere og "rør i rør" fordelergren.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking ikke utført, røropplegg med synlig installasjon.
Hulltaking ble ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtzone på dette vaskerommet ligger mot mur/yttervegg.
Det vurderes ikke hensiktsmessig å utføre hulltaking i andre områder enn våtsoner som belastes med bruksvann (som f.eks dusjsoner).
Det ble ikke observert tegn til fukt på befaringsdagen.

UNDERETASJE > BAD UTLEIEDEL

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD UTLEIEDEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Innvendig tak med malte plater, fliser på vegg.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD UTLEIEDEL

TG 2 Overflater Gulv

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.

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.

UNDERETASJE > BAD UTLEIEDEL

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > BAD UTLEIEDEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med glassdør, vegghegt toalett, servant med underskap, skap med speil på vegg og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD UTLEIEDEL

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > BAD UTLEIEDEL

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i soverom inn mot dusjssone på bad.
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.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/ KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter med demper. Skrog av finèr. Laminat benkeplater, nedfelt stål vaskebeslag og platetopp. Innbygd stekeovn, micro og integrert oppvaskmaskin og frittstående kjøøl/ frysenskap.

Det ble med fuktindikator ikke målt unormale fuktverdier i benkeplater, på gulv ved kjøleskap eller i gulv ved oppvaskmaskin.

Kommentar fra eier: Høyskapet med innebygd mikro er fra 2020. Mikro er også fra 2020, kjøleskapet er fra 2022. Ventilator er fra 2023.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/ KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN UTLEIEDEL

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Skrog av finèr. Laminat benkeplater, nedfelt stål vaskebeslag. Innbygd oppvaskmaskin og frittstående komfyr og kjøle/frysenskap. Det ble med fuktindikator ikke målt unormale fuktverdier i benkeplater, på gulv ved kjøleskap eller i gulv ved oppvaskmaskin.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN UTLEIEDEL

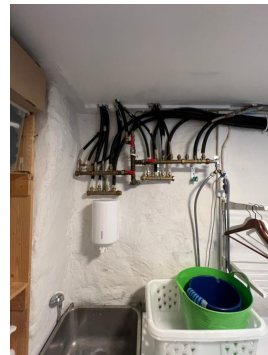
TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Hovedsakelig vannledninger av "rørrør" system. Synlig fordelerstammer på vegg i vaskerom. Røranlegget fungerte tilfredsstillende ved enkel test påstedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.



TG 1 Avløpsrør

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



TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. I hovedrommene i hovedetasjen og i kjelleren ble det installert Miniventilasjon, Mitsubishi VL-100 i 2022 (hovedetasjen) og i 2023 (kjelleren). På to av soverommene i hovedetasjen (de to gamle soverommene) ble det installert Mitsubishi VL-50 i 2022.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank til hovedetasje på ca 200 liter, installert på vaskerommet.

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt

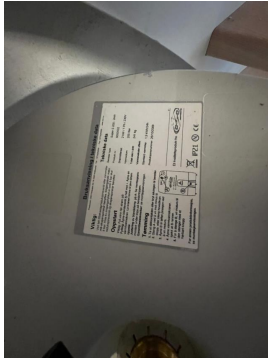
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport



! TG 2 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstank til utleiedel på ca. 200 liter, installert på vaskerommet.

Årstall: 1982 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

! TG 2 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 felles entre.

Boligen har skjult og synlig installasjon og sikringsskap med automatsikringer og automatisk strømavleser.

Antall sikringer stemmer ihht. kursfortegnelse.

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. På generelt grunnlag anbefales det at eventuell ny eier bestiller el-kontroll av anlegg.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2005 Årstall antatt basert på sikringer, det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter årstallet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja 2021, lagt ny kurs til tilbygget. 2023 Ny kurs til spabad. Lagt opp fem utendørs stikkontakter, og utendørs belysning.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det ikke er utført el-kontroll de siste 5 år. Det anbefales derfor at det rekvireres el-kontroll.

Generell kommentar

Det ikke er utført el-kontroll de siste 5 år. Det anbefales derfor at det rekvireres el-kontroll.

Tilstandsrapport



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 (yngre enn 10 år).

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser, opplyst av eier.

TG 1 Drenering

Drenering utbedret på sørvestsiden (tilbygg) av boligen over to perioder. Det er lagt ned flere nye drenerør ovenfor huset og langs sørvestsiden av boligen, samt knotteplast.

TG 1 Drenering - 2

Tidligere eier la ny drenering under hele grunnmuren i 2009 når han senket gulvet i kjeller. Det ble samtidig lagt drenerende masser og drenerør i gulvet før grovstøp. Det ble også gravd grøft (1-1,5 meter dyp) på vestsiden av huset med fall ut fra bolig. Det ble lagt duk og drenerør i bunn av grøft. Det foreligger en rapport som dokumentasjon på arbeidet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og fundamenter av betong og stein. Eldre grunnmur, mindre sprekker/ riss er ikke uvanlig basert på alder.

TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemur ved innkjørsel til eiendommen fremstår i dårlig stand og mangler rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

📍 TG 2 Terrenghold

Bolig ligger i skrående terreng. Det kan ikke utelukkes at vann, mindre bekker dannes og renner på eiendom og mot bolig ved regn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstand jevnlig, justeringer av terrenget kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

📍 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.

Ny utvendig vannstoppekran montert i 2018.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Selveier del av tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			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	99			99	9		99
Underetasje	51			51	110		51
SUM	150				119		150
SUM BRA	150						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Trapperom/ bod, Bad, Stue/ Kjøkken, Mellomgang 1, Soverom 1, Soverom 2, Mellomgang 2, Soverom 3, Soverom 4		
Underetasje	Vaskerom, Entré til utleiedel, Soverom utleiedel, Stue/kjøkken utleiedel, Bad utleiedel, Soverom 2 utleiedel		

Kommentar

Arealer angis i hele m² (uten desimaler).

Arealene gjelder for tidspunktet da oppmålingen fant sted og bruken av rommet. En eventuell bruksendring kan være avgjørende om et rom er godkjent ihht. til bruken.

Nettoarealer rom:

1. etasje:

Entre, ca. 4,2 m². Trapperom/ bod, ca. 3,3 m². Bad, ca. 3,6 m². Stue/kjøkken, ca. 46,3 m². Mellomgang, ca. 1,2 m². Soverom 1, ca. 8,5 m². Soverom 2, ca. 12,1 m². Mellomgang 2, ca. 1,0 m². Soverom 3, ca. 11,4 m². Soverom 4, ca. 9,1 m².

Underetasje:

Vaskerom, ca. 10,9 m². Entre hybel, ca. 2,6 m². Soverom 1 hybel, ca. 6,6 m². Stue/kjøkken hybel, ca. 19,0 m². Bad hybel, ca. 4,1 m². Soverom 2, ca. 7,9 m².

Øvrige arealer:

Altan, ca. 8,8 m².

Terrasse, ca. 110 m².

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som definerer om rommet er P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet 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: Det er endringer i planløsning i hovedetasjen i forhold byggetmeldte tegninger. Endringene krever ikke byggemeldes eller søkes.

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:

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)
Selveier del av tomannsbolig	147	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2024	Markus Ellingsen Gilmore	Takstingeniør
	Daniel Alexander Andersen Fosse	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	18	62		1	1147.3 m ²	www.seeiendom.no	Eiet

Adresse

Fredlundbakken 4

Hjemmelshaver

Fosse Anja Marita Escamez, Fosse Daniel
Alexander Andersen, Fosse Remi André Andersen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende selveier del av tomannsbolig på Minde. Eiendommen ligger ved rolig vei, med lite gjennomgangstrafikk. Kort vei til buss, butikker, store arbeidsplasser ved Haukeland og på Kokstad/Sandsli. Kort vei til sentrum og Lagunen. Fine turområder i Langeskogen og på Løvstakken.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

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

KPA 2018
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Plantype: 20 - Kommuneplanens arealdel
Planstatus: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Planbestemmelser: 1 - Med bestemmelser som egen tekst
Ikrafttredelsesdato: 6/19/2019, 2:00 a.m.
Lovreferanse: 6 - PBL 2008
PlanID: 65270000
Planregister: Mer informasjon
Saksinnsyn PBE: Mer informasjon

KPA 2018 Arealformål: Byfortettingssone

For nærmere informasjon se salgsoppgave, www.bergenskart.no eller kontakt Bergen kommune.

Om tomten

Felles eiet tomt på 1147,3 m².
Utearealet er opparbeidet med innkjørsel og p-plass, gjerde, terrasse/platting, plen og beplantning.

Parkering

Parkering på egen eiendom eller langs gate.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av enebolig og tomannsbolig bebyggelse.

Standard og gulvareal

1. etasje:

Entre, ca. 4,2 m². Takhøyde 2,46.

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

Trapperom, ca. 3,3 m²

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

Bad, ca. 3,6 m²

Gulv: Fliser over varmekabler. Vegger: baderomspanel. Tak: takplater med downlights.

Stue/ kjøkken, ca. 46,3 m² Takhøyde 2,57.

Gulv: Laminat. Vegger: malte flater. Tak: malte plater med downlights.

Mellomgang, ca. 1,2 m².

Gulv: laminat. Vegger: malte flater. Tak: malte plater med downlights.

Soverom 1, ca. 8,5 m². Takhøyde 2,55.

Gulv: parkett. Vegger: malte flater. Tak: malte plater med downlights.

Soverom 2, ca. 12.1 m². Garderobe. Takhøyde 2,55m.

Gulv: parkett. Vegger: malte flater. Tak: malte plater med downlights.

Mellomgang 2, ca.1,0 m².

Gulv: laminat. Vegger: malte flater. Tak: malte plater med downlights.

Soverom 3, ca. 11,4 m² Takhøyde 2,52m.

Gulv: laminat. Vegger: malte flater. Tak: malte plater med downlights.

Soverom 4, ca. 9,1 m². Takhøyde 2,54m.

Gulv: laminat. Vegger: malte flater. Tak: malte plater med downlights.

Underetasje:

Vaskerom i underetasje ca. 10,9 m².

Gulv: fliser. Vegger: malt betong og malte plater. Tak: malte plater.

Utleie underetasjen:

Entre, ca. 2,6 m².

Gulv: parkett. Vegger: malte flater. Tak: malte plater.

Soverom 1, ca. 6,6 m²

Gulv: parkett. Vegger: malte flater. Tak: malte plater. .

Stue/ kjøkken, ca. 19,0 m².

Gulv: parkett. Vegger: malte flater. Tak: malte plater.

Bad, ca. 4,1 m².

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

Soverom2, 7,9 m².

Gulv: parkett. Vegger: malte flater. Tak: malte plater.

Arealene er ca. mål, avvik kan forekomme. Eventuelle innvendige vegger, sjakter etc. er ikke alltid medregnet i arealene.

Siste hjemmelsovergang

År

2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.03.2024	Gjennomgått.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	20.05.2016	Byggemeldte tegninger fremlagt av megler.	Gjennomgått	0	Nei
Eier	04.03.2024	Omvisning og opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	18.03.2024	Generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
www.bergnskart.no	18.03.2024	Reguleringsplaner.	Gjennomgått	0	Nei
www.seeiendom.no	18.03.2024	Matrikelopplysninger.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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 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/UG6590>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon