

Tilstandsrapport

📍 Kvernhusveien 39, 5164 LAKSEVÅG

📖 BERGEN kommune

gnr. 148, bnr. 163

Areal (BRA): Enebolig/generasjonsbolig 208 m²



Befaringsdato: 08.03.2024

Rapportdato: 12.03.2024

Oppdragsnr.: 20932-1748

Referansenummer: K11916

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



**BANG
TAKST**
AS
Ingeniør & Takstmann



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.



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.



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.



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.



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.



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/generasjonsbolig oppført over tre etasjer + kaldloft.

STANDARD

Boligen har eldre standard på overflater, innredning og tekniske installasjoner. Det må påregnes oppgradering og rehabilitering av boligen for å oppnå dagens krav til standard.

EGENSKAPER

Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstillе dagens krav. En rekke av byggets 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 sprengstein/grov pukk på fjell. Grunnmur antatt oppført i gråstein eller betong med sparestein.

Yttervegger:

Isolert trekonstruksjon med liggende, enkelfals kledning.

Takkonstruksjon:

Saltak med tresperrer. Utvendig tekket med skiferstein.

Etasjeskille:

Bygningen har etasjeskillere av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Underetasje:

Kjellerrom m/trapp (20,0 m²)

Betonggulv, malt mur/panel på vegger og malt panel i himling.

Bod (1,7 m²)

Laminat på gulv, malt mur/panel på vegger og malt panel i himling.

Vedbod (6,8 m²)

Betonggulv, malt mur/panel på vegger og panel i himling.

Matbod (2,4 m²)

Linoleum på gulv, panel/mur på vegger og panel i himling.

Vaskekjeller (8,4 m²)

Betonggulv, malte murvegger og malt panel i himling. Se egen beskrivelse av utstyr/innredning.

Gang (2,0 m²)

Laminat på gulv, malt mur/tapet på vegger og panel i himling.

Verksted (8,4 m²)

Belegg på gulv, malt mur/panel på vegger og panel i himling.

Soverom (10,0 m²)

Linoleum på gulv, panel på vegger og i himling.

Bod (4,2 m²)

Betonggulv, malt mur/panel på vegger og panel i himling.

1. etasje:

Vindfang m/trapp (6,2 m²)

Belegg på gulv, panelplater på vegger og malte plater i himling.

Gang (6,1 m²)

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

Garderobeløsning.

Soverom (15,4 m²)

Tregulv, malt strukturtapet på vegger og malt betonghimling. Innebygget garderoleskap.

Soverom 2 (7,8 m²)

Linoleum på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling. Innebygget garderoleskap.

Bad (3,1 m²)

Belegg på gulv, våtromstapet på vegger og malte plater i himling.

Se egen beskrivelse av utstyr/innredning.

Kjøkken (9,0 m²)

Laminat på gulv, tapet på vegger og takplater i himling. Se egen beskrivelse av utstyr/innredning.

Stue (25,0 m²)

Laminat på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling. Vedovn.

Utgang til balkong.

Loft:

Trapperom (4,5 m²)

Belegg på gulv, panelplater på vegger og skråhimling. Malte plater i vaterhimling.

Sikringssskap.

Gang (7,0 m²)

Belegg på gulv, malte plater på vegger og i himling. Garderobeløsning.

Loftsluke.

Beskrivelse av eiendommen

Stue (22,0 m²)

Laminat på gulv, malt strukturtapet på vegger og malte plater i himling.
Vedovn.

Soverom 1 (11,3 m²)

Linoleum på gulv, malt strukturtapet på vegger og skråhimling. Malte plater i vaterhimling.
Innebygget garderobeskap.

Soverom 2 (7,0 m²)

Laminat på gulv, malte plater på vegger og i himling.
Innebygget garderobeskap.

Bad (2,0 m²)

Fliser på gulv, våtromstapet på vegger og malte plater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr/innredning.

Kjøkken (8,0 m²)

Laminat på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr/innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av kobber.
Avløpsrør av støpejern/plast.
To stk. varmtvannsberedere.
Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.
To stk. vedovner.

PARKERING

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig/generasjonsbolig

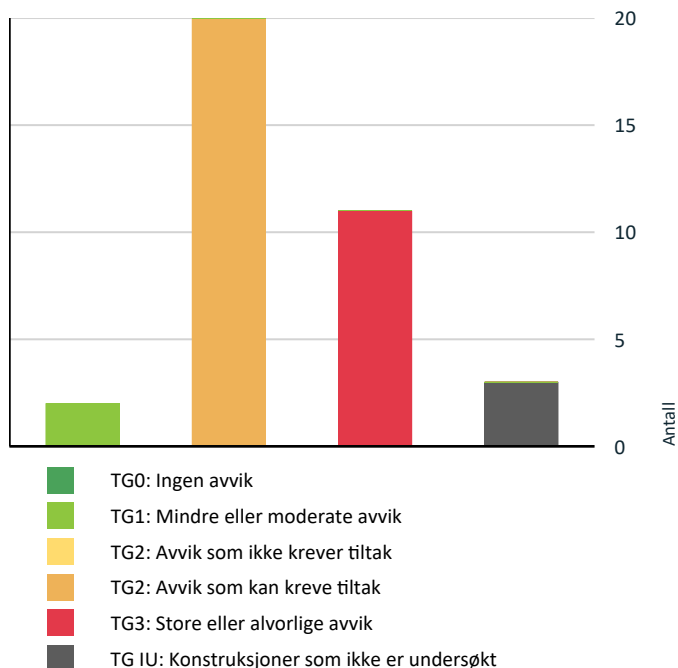
	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Underetasje	68	0	0	68
1. etasje	76	0	0	76
Loft	64	0	0	64
Sum	208	0	0	
Sum BRA	208			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

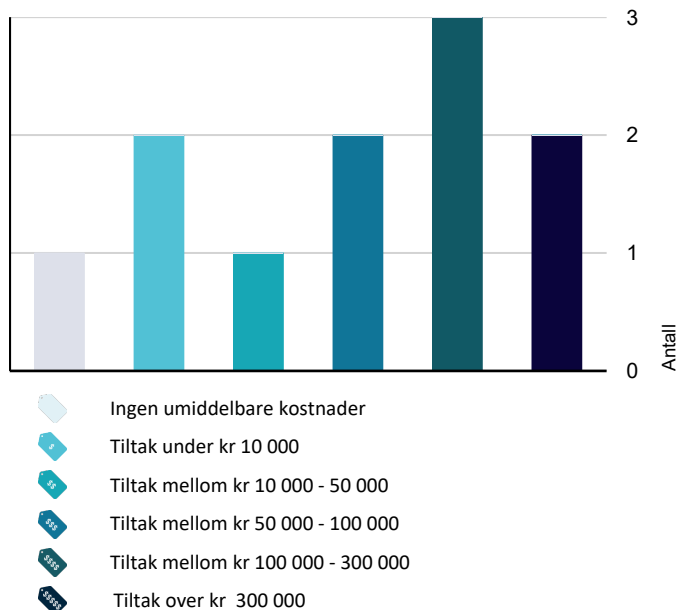
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Det tas forbehold om at egenerklæringskjema og tegninger var ikke mottatt ved rapportdato. Byggesak er ikke kontrollert. Konf. megler.

Oppsummering av avvik


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


Enebolig/generasjonsbolig

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
 - Våtrom > Loft > Bad (2,0 m²) > Generell [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1. etasje > Bad (3,1 m²) > Generell [Gå til side](#)
 - Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller (8,4 m²) > Generell [Gå til side](#)
 - Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken (9,0 m²) > Overflater og innredning [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > Loft > Bad (2,0 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1. etasje > Bad (3,1 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller (8,4 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)

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


 **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

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

 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)


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


 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

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

 **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)


 **Kjøkken > Loft > Kjøkken (8,0 m²) > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > Loft > Kjøkken (8,0 m²) > Avtrekk** [Gå til side](#)

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

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

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

 **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG/GENERASJONSBOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard
Boligen har eldre standard på overflater, innredning og tekniske installasjoner.

Vedlikehold
Det må påregnes oppgradering og rehabilitering av boligen for å oppnå dagens krav til standard.

UTVENDIG

Taktekking

Saltak tekket med sutak, lekter og dråpeskifer.

Taket er kun enkelt inspisert fra bakkenivå. Det må antas at taket er av eldre alder, men takstmann har ikke kjennskap til om det er gjort utbedringer i de senere år eller om det har vært utfordringer med lekkasjer o.l.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

Isolert trekonstruksjon med liggende, enkelfals kledning.

Merk at vurdering er basert på synlige forhold. Tilstand bak kledning kan ikke garanteres for.

Eldre yttervegger tilfredsstillende ikke dagens krav til utførelse eller isolasjonsevne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tilstandsrapport

- Kledning med varierende alder/kvalitet. Det ble registrert blærer i maling.
- Det må påregnes vedlikehold.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon med tresperrer.

Inspisert fra kaldloft.

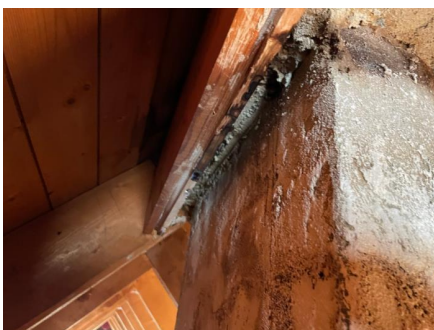
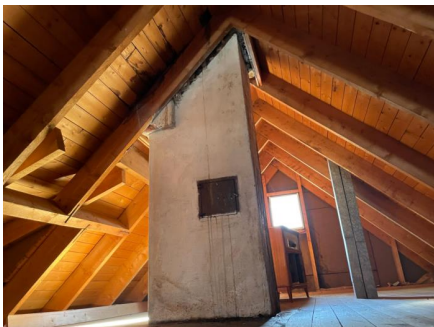
Mit, borebiller o.l. må påregnes i eldre takkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Stedvis begrenset lufting mot raft (dvs. at isolasjon ligger opp mot undertak).
 - Fuktskjolder i takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det vil være naturlig å gjøre nærmere undersøkelser og utbedringer ved utskifting av takteking.



TG 3 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekramer.

Vindu med koblet glass i stue i 1. etasje og i kjeller. TG3.

To stk. vinduer på loft på kjøkken og soverom med 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekramer. Produksjonsår 2014. TG1.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Vinduer er mot slutten av sin forventede levetid. Pakninger rundt vinduene er harde som følge av alder og slitasje, og derfor ikke lenger like tette mot fuktinntrenging.
- Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.
- Det må påregnes redusert isolasjonsevne for eldre vinduer.
- Stedvis råte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes vedlikehold eller evt. utskifting av vinduer. Pga. alder og slitasje vil det fremover kunne oppstå fuktskader og punkterte glass. Punkterte glassruter kan være vanskelig å avdekke.
- Det må påregnes umiddelbar utskifting av vinduer med råte.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Dører

Ytterdør i teak med tre stk. frostede glassfelt.

Eldre tredør til kjeller.

Dører av eldre alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Dører tar i karm.
- Elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes justeringer eller evt. utskifting av ytterdører.

TG 3 Balkongdør

Sidehengslet balkongdør med koblet glass.

Balkongdør av eldre alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Balkongdør er svært treg å åpne og lukke.
- Elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes utskifting av balkongdør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på 2,6 m².

Terrassedekke med membran. Rekkverk med stående bord.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Elde/slitasje.
- Stedvis råte.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Ny tekking må legges.
- Det er påregnelig med oppgradering av altan.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendige trapper

Utvendige trapper i betong.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Lokal utbedring.

INNSENDIG

Overflater

Observasjoner:

Boligen har eldre overflater med en del slitasje.

Kommentar:

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

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Overflater bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn av betong.
Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

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

Bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller 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 (iht. NS3600), evt. skjulte avvik er derfor ikke mulig å avdekke. Mit, borebiller o.l. kan forekomme i eldre etasjeskillere.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble ved stikkprøver målt mellom 0-20 mm høydeforskjeller gjennom rom i boligen. Normalt med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe:
Teglsteinspipe.
Sotluke i underetasje.
Feieluke på kaldloft.

Ildsted:
Vedovn i støpejern med glassfront i 1. etasje.
Eldre kamin på loft.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Sprekk i glass.
- Rennemerker fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Glass med sprekk bør skiftes.
- Konf. feier vedr. behov for ytterligere tiltak.



TG 3 Rom Under Terreng

Det ble ikke foretatt hulltaking da det allerede er påvist avvik.

Merk:

Det må alltid må påregnes noe risiko for fuktinntregning fra terreng (pga. eldre grunnmur i kombinasjon med drenering fra byggeår).

Kjellergulv er antatt bygget opp etter byggeårets krav og forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens krav til isolasjon etc. som bygget ikke vil innfri. Det vil alltid være noe større risiko for f.eks. fukt fra grunn for denne type konstruksjoner pga. alder/byggeskikk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrengning inn i kjellergulv/murvegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Se kostnadsestimat under punktet drenering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med profilert rekkverk. Belegg i trinn.

Tilstandsrapport

Trapper av denne type tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetskrav.

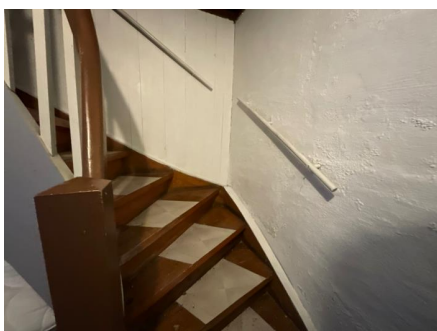
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Det mangler håndløper i deler av trappeløpet.
- Stedvis løse håndløpere.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



TG 2 Innvendige dører

Kompaktdører i hele boligen, foruten i underetasje hvor det er flere plankedører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Eldre dører med skjevheter/slitasje.

Konsekvens/tiltak

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

VÅTROM

LOFT > BAD (2,0 M²)

TG 3 Generell

Fliser på gulv, våtromstapet på vegger og malte plater i himling.

Inneholder:

Baderoms møbel med profilerte fronter og heldekkende servant med ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe, gulvstående toalett og varmtvannsbereder med dusjgarnityr. Støpejernssluk og avtrekksventil i himling. Strålelampe på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

LOFT > BAD (2,0 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, dusjvegg grenser mot yttervegg og heltre mot kjøkken. Hulltaking er ikke utført mot heltrevegg da risikoen for å punktere tettesjiktet blir for høy.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD (3,1 M²)

Generell

Belegg på gulv, våtromstapet på vegger og malte plater i himling.

Inneholder:
Baderoms møbel med benkeplate i laminat og nedfelt vask samt ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe, gulvstående toalett og badekar. Støpejernssluk og avtrekksventil på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

1. ETASJE > BAD (3,1 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, dusjvegg grenser mot yttervegg og heltre mot kjøkken. Hulltaking er ikke utført mot heltrevegg da risikoen for å punktere tettesjiktet blir for høy.

UNDERETASJE > VASKEJELLER (8,4 M²)

Generell

Betonggulv, malte murvegger og malt panel i himling.

Inneholder:
Opplegg for vaskemaskin, veggkran og støpejernssluk. Avtrekksventil på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > VASKEJELLER (8,4 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet murvegger i rommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN (9,0 M²)

Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med malte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med oppvaskkum og ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate og belysning under overskap. Integriert ventilator (av nyere alder).-

Hvitevarer:

- Komfyr med keramisk platetopp (Gorenje)
- Frittstående kjøleskap med frysedel (Gram)

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig.
 - Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
- Kostnadsestimat omfatter kun reparasjon ifb. med lekkasje (pga. gitt TG3).

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > KJØKKEN (9,0 M²)

! TG 1 Avtrekk

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

LOFT > KJØKKEN (8,0 M²)

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i heltre og nedfelt stålvaske med avrenningsbrett og ett-greps kjøkkenbatteri.

Hvitevarer:

- Komfyr med keramisk platetopp
- Frittstående kjøleskap med frysedel.

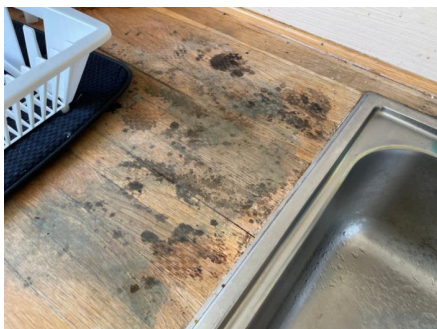
Kjøkkenet er opplyst å være ca. 10 år gammelt av rekvirent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- En del slitasje på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å montere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper (Aquastop).
- Det må påregnes vedlikehold eller evt. utskifting av benkeplate.



LOFT > KJØKKEN (8,0 M²)

! TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkkenet utover veggventil.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Det er ingen ventilering fra kjøkkenet utover veggventil.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det bør etableres kjøkkenhette med avtrekk ut via yttervegg/tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Kostnadsestimat omfatter kun etablering av innvendig stoppekran (pga. gitt TG3 for dette punktet).

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern. Stakeluke i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventiler.

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

Varmtvannstank

1. etasje:
Varmtvannsbereider fra Aug. Larsen AS på 110 liter. Eldre bereder.

Loft:

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereider fra Oso Hotwater på 60 liter. Produsert i 1993.

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.



! TG2 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.

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringskap er plassert i trapperom på loft.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning (to stk. montert i 2017).

Sikringskapet inneholder overbelastningsvern (3x50A), hovedsikring til 1. etasje (3x32A), hovedsikring til loftsetasje (3x32A), 3 kurser på 16A og 6 kurser på 10A.

BELYSNING

Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

Se innledning for øvrig oppvarming.

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 kontr

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år. Samsvarserklæringer er ikke fremvist. Deler av anlegget er av eldre alder. På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget. Det må påregnes oppgraderinger av anlegget ifb. med oppgradering av våtrom, kjøkken og boligen generelt.

Generell kommentar

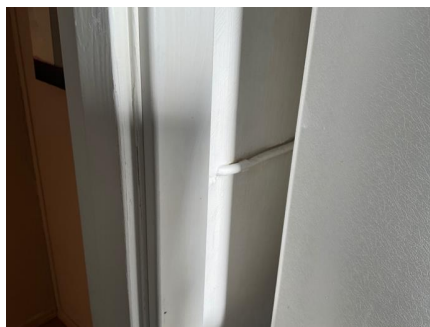
El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet.

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).

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

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

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

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

TG 3 Drenering

Tilbakefylt med antatt selvdrenerende masser av sprekstein/kult. Alder er ukjent, men må antas å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur antatt oppført i gråstein eller betong med sparestein.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

- Evt. tiltak må sees i sammenheng med en evt. utskifting av drenering.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Mur må utbedres for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Terrengforhold

Se kommentarer under avvik.

Kommentar:

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Begrenset terrengfall vekk fra bygning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent, men antatt eldre alder (ikke oppgitt på bergenskart.no).

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

Vurdering av avvik:

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

Oljetank

Takstmann kjenner ikke til om det er evt. nedgravd oljetank på eiendomen.

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 bruktendret, 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

Enebolig/generasjonsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Underetasje	68			68		
1. etasje	76			76	3	
Loft	64			64		
Kaldloft						
SUM	208				3	
SUM BRA	208					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Kjellerrom m/trapp (20,0 m ²), Bod (1,7 m ²), Vedbod (6,8 m ²), Matbod (2,4 m ²), Vaskekjeller (8,4 m ²), Gang (2,0 m ²), Verksted (8,4 m ²), Soverom (10,0 m ²), Bod (4,2 m ²)		
1. etasje	Vindfang m/trapp (6,2 m ²), Gang (6,1 m ²), Soverom (15,4 m ²), Soverom 2 (9,8 m ²), Bad (3,1 m ²), Kjøkken (9,0 m ²), Stue (25,0 m ²)		
Loft	Trapperom (4,5 m ²), Gang (7,0 m ²), Soverom 1 (11,3 m ²), Stue (22,0 m ²), Soverom 2 (7,0 m ²), Bad (2,0 m ²), Kjøkken (8,0 m ²)		
Kaldloft	Kaldloft (ikke målbart areal)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 3,6 m² av bruksarealet i underetasjen.

Innvendige vegger utgjør ca. 2,4 m² av bruksarealet i 1.etasje.

Innvendige vegger utgjør ca. 2,2 m² av bruksarealet på loft.

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

TAKHØYDER

Underetasje: ca. 2,20 meter (målt i kjellerrom m/trapp). Stedvis lavere takhøyde (ca. 2,12 meter på soverom).

1. etasje ca. 2,51 meter (målt i stue).

Loft: ca. 2,35 meter (målt i stue).

Kaldloft: opptil ca. 2,00 meter (ikke målbart areal grunnet skråtak/takhøyde i kombinasjon). Ca. 30 m² gulvflate.

GENERELT

Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan det skal kategoriseres. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM avhengig av bruken. I enkelte tilfeller kan det også være tvil om hvilken kategori rommet faller inn under, og da må det utvises skjønn. Bruk i strid med byggt teknisk forskrift og/eller manglende godkjenning for den aktuelle bruken vil ikke ha betydning for takstmannens valg. Boligen er vurdert som en enebolig/generasjonsbolig med bla. soverom i underetasjen. Arealer "utenfor" leilighet i 1. etasje og på loft er derfor medtatt som BRA-i. Pga. skjevheter i gulv i kombinasjon med skråtak kan det forekomme noe avvik.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - Byggesak er ikke kontrollert.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: - Bygget er oppført etter eldre forskrifter og tilfredsstillende derfor ikke dagens krav i TEK17.

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)
Enebolig/generasjonsbolig	181	27

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.3.2024	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	148	163		0	738.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kvernhusveien 39

Hjemmelshaver

Lyngbø Gudrun Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og sentral beliggenhet i Nipedalen. Et stille og fredelig område. Boligen har kort gangavstand eller kjøretur unna flere fasiliteter.

Det er flere skoler og barnehager som ligger i området.

Nærmeste dagligvarebutikk er Rema 1000 på Nygård som er ca en 15 minutters spasertur unna. Her finner man også frisør og blomsterbutikk. For et større tilbud av varer og tjenester er Laksevåg Senter en 6 minutters kjøretur unna. Her er det blant annet apotek, vinmonopol, bakeri, spisesteder og mye mer.

For den tur og idrettsglade sjel, så har man Damsgårdsfjellet i ryggen med utsikt mot Lyderhorn. Det er også gangavstand til Løvstakken, og kort gangavstand til populære Kanadaskogen, Laksevåg turnhall og Lyngbø idrettspark er også innenfor gangavstand. For de som ønsker å være aktiv på treningssenter er Nr1 Fitness på Laksevåg og Energi Treningssenter begge en kort kjøretur unna.

Bussholdeplass i kort gangavstand fra eiendommen. Fra busstoppet ved hovedveien er det også svært gode bussforbindelser i retning mot Loddefjord, Askøy og Sotra, samt 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

Eldre reguleringsplan:
LAKSEVÅG. GNR 148 BNR 1 OG 13 MFL., REGULERING AV SØNDRE OG NORDRE LYNGBØ

Kommunedelplan (planlegging igangsatt):
KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST

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

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grusede partier, betongtrapp, forstøtningsmur i betong med sparestein, kantmurer, bed, prydbusker, beplantning m.m. Gressplen rundt deler av boligen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse		Tilsendt på e-post.	Fremvist	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Bergenskart.no		Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått	0	Nei
Bilder fra befarings		Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått	0	Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått	0	Nei
Rekvirent		Rekvirent har gitt generelle opplysninger om eiendommen. Det er opplyst at det ikke har vært problemer med skadedyr, mus o.l.	Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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.

- 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/KI1916>

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