


Tilstandsrapport

 Eierseksjon

 Kolstien 67, 5097 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 161, bnr. 1127, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 15.11.2023

Rapportdato: 26.03.2024

Oppdragsnr.: 18859-1202

Referansenummer: CR3532

Autorisert foretak: Takst Partner Vest AS

Sertifisert Takstingeniør: Stig Opheim

Vår ref: Stig Opheim



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.

Takst Partner Vest

Om oss

Takst Partner Vest består av tre erfarne takstmenn:

Stig Opheim, Kjell Erik Bjorheim og Erik Johannesen.

Vårt naturlige markedsområde er Bergen og Stavanger området, men gjelder det større takseringsoppdrag og næringstaksering, påtar vi oss oppdrag også ellers i landet. Kundene våre er privatpersoner, eiendomsmeglere, banker, forsikringselskaper og bedrifter.

Takst Partner Vest er medlem av Norsk Takst og autorisert i henhold til forbundets regler, herunder krav til skole og etterutdanning. Vi er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til oss selv både når det gjelder integritet og faglig kompetanse.

Kjell Erik Bjorheim er ansvarlig takstmann i Rogaland.

Rapportansvarlig

Stig Opheim

Uavhengig Takstingeniør

stig@tpvest.no

930 82 571



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

REFERANSENIVÅ: Boligen er oppført i 1958 i hht byggeskikk fra den tid, samt gjeldende regelverk som var Byggeforskrifter av 1928. Bygningsloven av 1924. Dette er referansenivået for bygningen.

MRK: Dels endret referansenivå i forbindelse med oppgraderinger og seksjonering i perioden 2003-2005. Det foreligger ferdigattest for tilbygg mot sørvest, altaner mot nordvest, ombygging og endringer.

MRK: En rekke egenskaper som f. eks varmeisolasjon og ventilasjon er dårligere for bygninger fra 1950 tallet, enn bygninger oppført etter dagens krav. Seksjonen holder en normal god standard på overflater, innredninger og installasjoner.

For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Eierseksjon - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur:

Fundamentert på faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Grunnmur/fundamenter av betong/sparestein.

Utvendig pusset og malt.

Seksjonen har ingen rom under terreng.

Veggkonstruksjon:

Bygningen er oppført i bindingsverk.

Utvendig kledd med liggende enkeltfalsset trekledning.

Innvendig platet.

Takkonstruksjon:

Saltak, sperrekonstruksjon, sutak.

Isolert konstruksjon.

Tekket med teglpanner, fra byggeår.

Vinduer:

Vinduer med 2 lags glass i trekarmer. Varierende alder.

Ytterdører:

Hvit ytterdør med ovalt glass.

Terrassedør: Treskyvedør med 2 lags isolerglass.

Soverom:

Loft: Fransk balkong, 2 dører med 2 lags glass i fabrikkmalte trekarmer.

Altan, 2. etg.: Utgang fra stue til nordvestvendt altan på 17,5 kvm.

Rekkverk i stålprofiler med topp bord av tre.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

GULV:

2. etg.: Fliser i vf, gang, kjøkken og trapperom.

Parkett i stue og soverom.

Fliser på kjøkken.

Loft har furugulv.

VEGGER:

2. etg.: Malte flater, dels noe panel.

Loft: Malte flater.

HIMLING:

2. etg.: Malte flater.

Loft: Malte flater. (Skråhimlinger)

Enkeltløpet pipe, fra byggeår.

Feieluke på loft og i kjeller.

Peisovn i stue fra 2003.

Vindfang: Speil skyvedørsgarderobe med adkomst til bod.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Flislagte vegger.

2 felt med glassbyggestein.

Malt himling.

Rommet har innredning med toppmontert

servant, veggmontert toalett, badekar,

dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin

under trapp.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Innredning med stålfronter og finerte eikefronter.

Stålhåndtak.

Heltre eikeplate. Stålvask med kum. Plater på

vegg over benk på en side.

Integrert stekeovn, keramisk topp på 80 cm.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkken i god stand med alminnelig bruksslitasje.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap i bod/teknisk rom.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Det blir opplyst at deler av avløpsrørene i bygget ble skiftet i forbindelse med rehabiliteringsarbeid i 2002.
Naturlig ventilert via ventiler og spalteventiler.
Ventilering i hht eldre forskrifter.
CTC vv-bereder på 194 liter.
Sikringskap i bod: 40 A hovedbryter, 40 A jordfeilbryter.
Automatsikringer: 16 Ax12.
Aut måler.
Brannslukningsapparat og røykvarslere.
Flexit sentralstøvsuger.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fundamentert på faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent.
Byggegrunn er ukjent, men det antas at denne er av stabile masser da det ikke er registrert svikt
Fundamenter og grunnmur av betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Eierseksjon

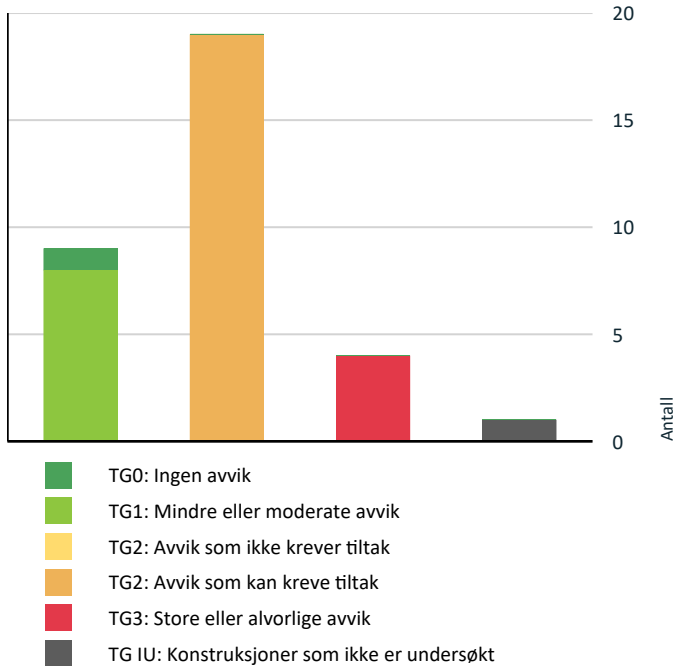
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Loft: Gang og 2 soverom på tegninger.
2 etg: Del av bad er avdelt til bod/teknisk rom.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Arealet er oppmålt på stedet med lasermåler.

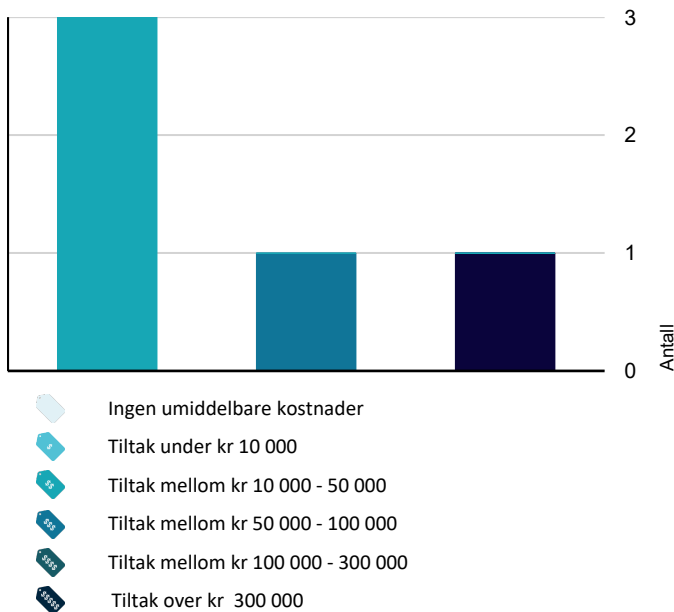
Sammendrag av boligens tilstand

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

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Oppsummering av avvik

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

Eierseksjon

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [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](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON



Byggeår
1958

Kommentar
EDR

Anvendelse
Beboelse

Standard
God standard

Vedlikehold
Bygningen er alminnelig godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|----------------------------|--|
| 2003 | Ombygging/oppussingsarbeid | Seksjonen ble ombygd og modernisert i 2002/2003. |
|------|----------------------------|--|

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Taktekkingen er av tegltakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

Råteskade i takstikk/kiste, dette tyder på lekkasje i takteking.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Taktekking er på slutten av forventet levetid og det må påregnes full utskifting.

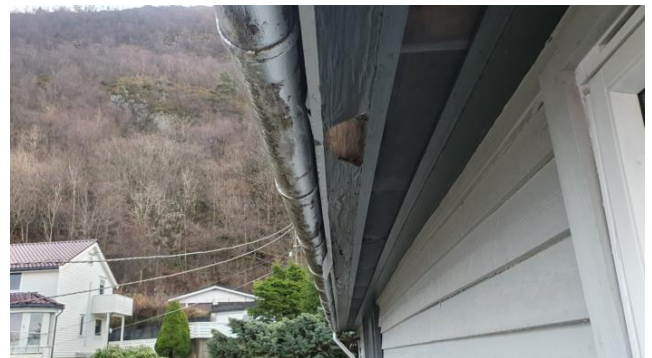
Kostnadsestimat: Over 300 000



Stedvis knuste takstein, tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.



Knuste takstein.



Råteskade i takstikk/kiste, dette tyder på lekkasje i takteking.

! TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i pvc, dels soil avløpsrør på bakkenivå.
Snøfanger på deler av taket (nordsiden).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Det anbefales å skifte takrenner/- og beslag ifbm utskifting av takteking.

Det bør monteres snøfanger i ganglinje.

Tilstandsrapport



Lite luftesjikt mellom nederste kledningsbord og grunnmur.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Saltak, sperrekonstruksjon, sutak. (Fra byggeår)
Lagringkott bak knevegg på en side.
Eier opplyser at loft ble innredet og isolert i 2003.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende enkelfalset bordkledning.
Eier opplyser at det ble foretatt en del oppgraderinger/utskiftninger og etterisolering i 2003.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er stedvis lite lufting i nedre kant av kledning.
Det er ikke synlig lusing/musebånd bak nederste kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting/- og sikring med musebånd.



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 80-tallet samt vinduer med energiglass i trekarmer fra tidlig 2000 tallet.

Årstall: 2003 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med alminnelig slitasje, et vindu mot sørvest er værslitt.
Noen av vinduene har håndtak som er trege å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold i form av justeringer og overflatebehandling må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Trege håndtak på noen av vinduene.



Dører

Hvit ytterdør med ovalt glass.
Terrassedør: Treskyvedør med 2 lags energiglass.
Soverom: Terrassedør med 2 lags energiglass i fabrikkmalte trekarm.
Loft: Fransk balkong, 2 dører med 2 lags energiglass i fabrikkmalte trekarmer.

Årstall: 2003 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør (hoveddør) er utvendig værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold av ytterdører.



Fransk balkong på loft.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til nordvestvendt altan på 17,5 kvm.
Bæring i tre: Søyler og bjelkelag.
Rekkverk i stålprofiler med toppbord av tre.
Høyde på rekkverk: 1,03 meter.
Terrassebord på gulv.

Årstall: 2003 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler innvendig sikring av rekkverk med plater/glass for å hindre at barn kan klatre.

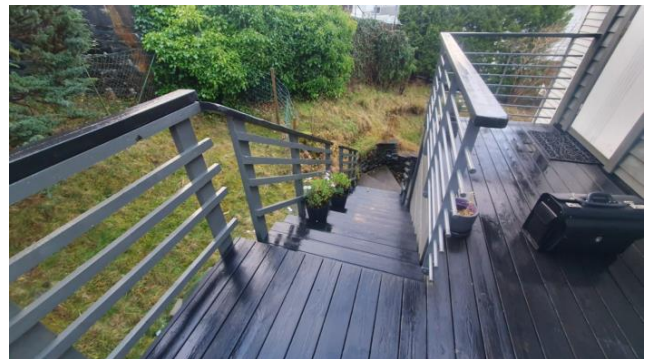
Terrassedekke er værslitt og trenger vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres sikring av på innside av rekkverk.

Det må påregnes vedlikehold av terrassedekke.



Utvendige trapper

Utvendig hovedtrapp i tre med rapo og terrasseplating, rekkverk i tre, oppført i 2002/2003.

Hagetrapper/kjellertrapp i betong/sparesteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Utvendige betongtrapper bærer preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Det mangler sikring rundt trappeåpning til kjeller.



Utvendig trapp i tre.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu og fliser.

Vegger: Veggene har malte plater, dels panel.

Tak: Innvendige tak har malte plater, dels skråtak.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Årstall: 2003

Kilde: Kontaktperson



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er 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.

Det er målt høydeforskjell på ca. 15 mm gjennom stue.

Det gjøres oppmerksom på at grunnet møbler/inventar var det ikke tilkomst til kontrollmåling i alle rom.

Loft høydeforskjell ca 10 mm avvik.

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.

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har enkeltløpet mursteinspipe.

Nyere peisovn i stue (fra år 2002/03).

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe på loft.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tilstandsrapport



Det mangler ildfast plate under feieluke på loft.
Det er i tillegg feieluke i kjeller.

! TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp med eiketrinn.

Vurdering av avvik:

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

Trappen er smal og bratt og ikke i henhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører/skyvedører.
Innerdører med normal funksjon/tilstand.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

Årstall: 2003

Kilde: Kontaktperson



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.
2 felt med glassbyggestein.
Malt himling.

Vegg ved badekar: Det er opplyst at badekar er ettermontert og i den forbindelse er det noen nyere veggfliser bak badekar. Dreneringsåpning er montert i skillevegg mot bod/vv-bereder.

Utsatte steder er undersøkt med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Årstall: 2003

Kilde: Kontaktperson

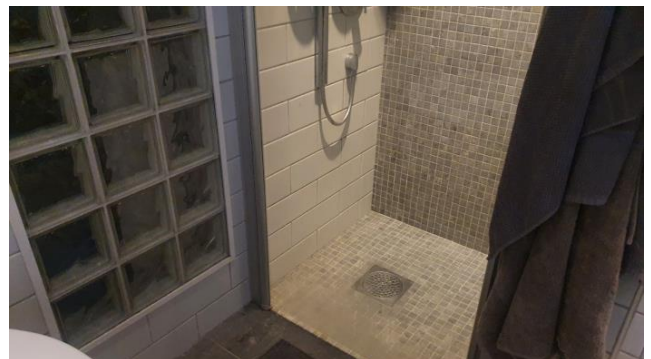
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Enkelte hårriss på noen fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke behov for tiltak.



Vegg med glassbyggestein.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislågt, rommet har elektriske varmekabler. Nedsenket nivå i dusj. Termostatstyrte varmekabler. Fall til sluk: Fall fra topp gulvflis ved dør til topp flis ved sluk i dusj er ca 16 mm og 11 mm til sluk ved badekar. Krav er 25 mm.

Årstall: 2003 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Noe slitasje/løs silikonguge i overgang gulv/vegg. Fallforhold på bad er ikke optimalt, men badet fungerer med dagens tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Tiltak:

Silikonguge bør skiftes.



Fall målt fra gulv v/skyvedør til topp slukrist er målt til ca 21 mm.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2003 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Det mangler en skrue i klemring på sluk ved badekar.

Konsekvens/tiltak

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

Skrue på klemring bør monteres.



Det mangler skrue på klemring ved badekar.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med toppmontert servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegg/hjørne og opplegg for vaskemaskin under trapp.

Årstall: 2002 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Rissdannelse/krakelering i servant.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Tilstandsrapport



Servant er krakelert.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.
Spaleventil i vindu.

Årstall: 2003 Kilde: Kontaktperson

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod/teknisk rom.

Utsatte steder er undersøkt med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Årstall: 2003 Kilde: Kontaktperson



Det er åpning i vegg mot bod/teknisk rom.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med stålfronter og finerte eikefronter.
Stålhåndtak.
Heltre eikeplate. Stålvask med kum. Plater på vegg over benk på en side.
Integrert stekeovn, keramisk topp på 80 cm.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkken i god stand med alminnelig bruksslitasje.

Årstall: 2003 Kilde: Kontaktperson



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilator er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Ventilator må kontrolleres og repareres/- el. skiftes til ny.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

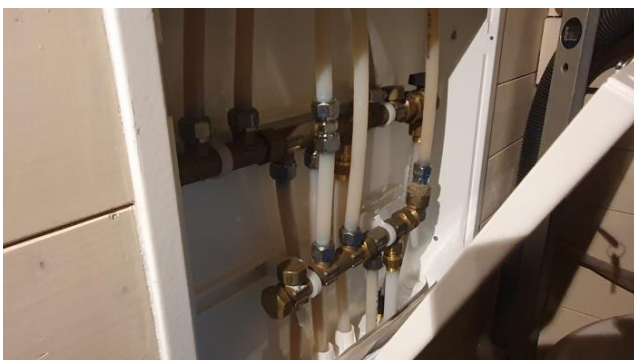


TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap i bod/teknisk rom.

Årstall: 2002 **Kilde:** Kontaktperson



Fordeleskap er plassert i bod/teknisk rom.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Det blir opplyst at deler av avløpsrørene i bygget ble skiftet i forbindelse med rehabiliteringsarbeid i 2002.

Vurdering av avvik:

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

TG- er satt på opprinnelige avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

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



Stakeluke i kjeller.

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilert via ventiler og spalteventiler.
Ventilering i hht eldre forskrifter.

! TG 2 Varmtvannstank

CTC vv-bereder på 194 liter.

Årstall: 2004 **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.



CTC vv-bereder på 194 liter.

Tilstandsrapport



El. kobling.

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.

Sikringskap i bod: 40 A hovedbryter, 40 A jordfeilbryter.
Automatsikringer: 16 Ax12.
Aut strømmåler.

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.
2002 Opplyst av kontaktperson (årstall er ca årstall)
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Oppgradert/nytt el. anlegg i 2003.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
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?
Ukjent
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, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 TG

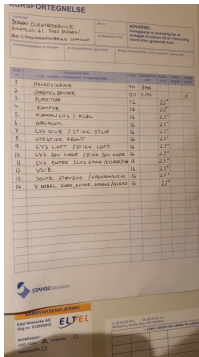
Generell kommentar

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekklister og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. ovennevnte forhold.



Sikringskap i bod med aut. sikringer.

Tilstandsrapport



Kursfortegnelse.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentert på faste masser av sprengestein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent.



! TG 2 Drenering

Eier opplyser at dreneringen rundt huset ble utbedret i 2002/03. Det ble gravd opp rundt grunnmur, drenerende masser ble skiftet og det ble montert grunnmursplast mot terreng.

Årstall: 2002 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler klemlist på grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Grunnmursplast mangler klemlist.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur med innlegg av stein (sparesteinsmur). Utvendig pusset og malt.

Grunn og fundamenter av betong.

Tilstandsrapport



! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein og dels betong/sparesteinsmur og leca.

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.

Utvendige hagemurer bærer preg av slitasje og trenger forefallende vedlikehold.

Nivåmurer som er høyere enn 0,5 m skal sikres med gjerde.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres. Det må påregnes forefallende vedlikehold av utvendige hagemurer/nivåmurer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Trappesjakt må sikres.

! TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger ved foten av Landåsfjellet.
Noe skrånende hageareal.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1958

Kommentar

Oppgitt byggeår er ca årstall.

Standard

Eldre standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

Beskrivelse

Betongfund. på antatt faste masser.

Støpt gulv.

Vegger i murkonstruksjoner, utvendig og innvendig pusset og malt.

Saltak av tresperr, sutak, tekket med papp.

Innvendig pusset himling.

Renner og nedløp av plast.

Vippeport av tre.

Ikke innlagt strøm.

Dårlig ventilering.

Normalt vedlikehold.



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 adkomst 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

Eierseksjon

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) | | | | |
| 2 Etasje | 82 | | | 82 | 18 | | 82 |
| Loft | 26 | | | 26 | | 4 | 30 |
| SUM | 108 | | | | 18 | 4 | 112 |
| SUM BRA | 108 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 2 Etasje | Entré , Gang , Stue/kjøkken , Soverom , Bad/vaskerom , Bod | | |
| Loft | Soverom m/trapp (åpen løsning) | | |

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser.
Takhøyde: 2. etg.: Ca 2,38 m takhøyde.
Dels åpnet mot loft med synlige bjelker.

Loft: Mønt himling, 2,55 m mønehøyde.
Gulvareal loft er målt til 30 m².

Generelt: Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, herunder krav til varig opphold, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Loft: Gang og 2 soverom på tegninger.

2 etg: Del av bad er avdelt til bod/teknisk rom.

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:

Garasje

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 | | 16 | | 16 | | | 16 |
| SUM | | 16 | | | | | 16 |
| SUM BRA | 16 | | | | | | |

Romfordeling

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

Kommentar

Garasjen er kun utvendig besiktiget/oppmålt grunnet manglende tilkomst på befaring, oppgitt areal er beregnet og er ca areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Arealet er oppmålt på stedet med lasermåler.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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) |
|-------------|------------|------------|
| Eierseksjon | 105 | 3 |
| Garasje | 0 | 16 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|------------|---------------------|-----------------------|
| 15.11.2023 | Stig Opheim | Takstingeniør |
| | Nina Kibsgaard | Rekvirent |
| | Helge Røed Simonsen | Kunde |
| | Andre Røed-Simonsen | Sønn av hjemmelshaver |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|--------------------|--------|------------|
| 4601 BERGEN | 161 | 1127 | | 2 | 402 m ² | Ambita | Festet |

Adresse

Kolstien 67

Hjemmelshaver

Simonsen Helge Røed, Simonsen Marit,
Hjemmel til grunn: Bergen Kommune

Kommentar

Felles festet tomt for eiendommen.

Eierandel

50 / 100

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde i Kolstien i Bergen.
God tilknytning til nærmiljøet med kort avstand til dagligvare, skole, barnehage og offentlig transport.
Handlesenter og holdeplass for bybanen på Sletten.
Fine turmuligheter i umiddelbar nærhet.
Vestvendt med flott utsikt over rundtliggende områder, gode lys- og solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan:
Planidentifikasjon10610000
Vertikalnivå På grunnen/vannoverflate
Planstatus Endelig vedtatt arealplan
Plannavn ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, KOLSTIEN/STRIMMELEN
Planbestemmelse Med bestemmelser som egen tekst
Ikraftredelsesdato23.06.1952

Om tomten

Festet tomt, bortfester er Bergen kommune.
Tomten er pent opparbeidet og beplantet med busker og trær.
Gruset hagegang, støpt hagetrapp, tretrapp opp til inngangsparti, rapo og terrasseplating.
Parkering i tilhørende garasje, forøvrig gateparkering etter gjeldene bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt ihht. lov om avhending av fast eiendom.
Ved tvangssalg gjelder særlige regler, konferer megler/medhjelper.

Kommuneplan

Kommuneplan:
Planidentifikasjon 65270000
Plantype Kommuneplanens arealdel
Planstatus Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato 19.06.2019
Plannavn BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

Hensynssone Bevaring kulturmiljø
Hensynsonenavn H570_3
Beskrivelse Landås
Planidentifikasjon 65270000

Arealbruk Bebyggelse og anlegg
Arealbrukstatus Nåværende
Områdenavn ØB
Planidentifikasjon 65270000

Hensynssone Bevaring kulturmiljø
Hensynsonenavn H570_3
Beskrivelse Landås
Planidentifikasjon 65270000

Fare Ras- og skredfare
Hensynsonenavn H310_1
Beskrivelse Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred
Planidentifikasjon 65270000

Infrastruktur Krav vedrørende infrastruktur
Hensynsonenavn H410_1
Beskrivelse Konesjonsområde fjernvarme Flesland - Sentrum
Planidentifikasjon 65270000

Bebyggelsen

Eierseksjon over to etasjer, beliggende i byggets 2- etasje + loft.
Huset består av to seksjoner, takstobjektet omhandler seksjon 2.

Nærområdet forøvrig består hovedsakelig av småhusbebyggelse og leiligheter.

Forkjøpsrett

Det er bestemmelse om forkjøpsrett mellom begge seksjonene, dokumentasjon er ikke fremlagt.

Standard

Tomannsbolig fra 1958 oppdelt i 2- seksjoner.
Boligen ble ombygget og seksjonert i 2003-2005.

Rapporten omhandler seksjon 2 i byggets 2- etasje + loft.
Moderne eierseksjon med normalt god standard på utstyr, innredninger og overflater.

Siste hjemmelovergang

| | |
|-----------------|-----------|
| Kjøpesum | År |
| 5 400 000 | 2018 |

Forsikring

| | | | | |
|--|-----------------|-------------|-----------------------|---------------------|
| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
| Jernbanepersonalets Bank og forsikring | | Fullverdi | | 4 500 |
| Kommentar | | | | |
| Andel premie er estimert. | | | | |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|--|------------|---|-----------------|-------|---------|
| Ambita infoland | | | Innhentet | 0 | Nei |
| Tegninger | | | Fremvist | 0 | Nei |
| Egne observasjoner | | Observasjoner fra befaring | Ingen | 0 | Nei |
| Norges Eiendommer | 04.03.2022 | | Innhentet | 0 | Nei |
| Eier | | Eier var til stede og ga generelle opplysninger | Ingen | 0 | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | 19.06.1958 | + Ferdigattest tilbygg bolig 1.2.2018 | Fremvist | 0 | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 04.03.2022 | | Innhentet | 0 | Nei |
| Rekvirent | | | Ingen | 0 | Nei |
| Festekontrakt | | | Fremvist | 0 | Nei |
| Begjæring om oppdeling i eierseksjoner | 26.03.2014 | Tinglyst 26.03.2014 | Innhentet | 0 | Nei |
| Festekontrakt | 14.10.2002 | | Fremvist | 0 | Nei |
| Egenerklæring | | Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. | Eksisterer Ikke | 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 tilleggundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CR3532>

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