





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Kollåsskiftet 32, 5116 ULSET
 BERGEN kommune
 # gnr. 208, bnr. 142

Sum areal alle bygg: BRA: 280 m² BRA-i: 243 m²



Befaringsdato: 09.07.2024

Rapportdato: 11.09.2024

Oppdragsnr.: 20034-1276

Referansenummer: HW1127

Autorisert foretak: Skage Taksering AS

Vår ref:



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.

Skage Taksering ble stiftet av Ole Andre Skage i Januar 2016, Mai 2021 ble vi Skage Taksering AS. Ole Andre Skage har erfaring fra bygg og anleggsbransjen siden 2004 og har de siste 8 årene jobbet med prosjektledelse og anleggsledelse hos større totalentreprenørselskap. Ole Andre har fagbrev innen betongarbeider og gått teknisk fagskole bygg som ble fullført i 2014.

Rapportansvarlig

Ole Andre Skage

Uavhengig Takstingeniør

post@skagetaksering.no

471 79 040



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

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein.
Taknedløp av plast.
Stigetrinn feier av metall.
Ytterveggene er utført med bindingsverk i trevirke, murt konstruksjon.
Fasaden er med pusset murfasade, trekledning og malt/slemmet teglstein.
Mrk, trekledning er skiftet på sør og østside 2021/2022
Takkonstruksjonen er utført som valmet konstruksjon med w-takstoler i trevirke.
Vinduer er med 2-lags glass i trekarm.
Ytterdør lakkert dørblad i trevirke.
Terrassedør blyvindu med oljet/lakkert dørblad i trekarm.
Dør inn til sikringskap i trevirke.
Terrasse er oppbygget med mur/betongkonstruksjon, dekke er utført med Siporex dekkeelementer. Gulvet er belagt med skifer. Rekkverket er utført i trevirke.
Trapp utført med mur/betong, trappen er kledd med skifer.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

01 etg utleie:

Gang: Flis på gulvet, murvegger, tapet på vegger og tak-ess plater.
Stue: Laminat på gulvet, tapet på veggene og tak-ess plater.

01 etg:

Entrè/Hall: Flis på gulvet, veggpanel, teglsteinvegg og tak-ess.
Stue: Flis på gulvet, murvegg, trepanel på vegger og trepanel i taket.

02 etg:

Gang: Parkett på gulvet, tapet på vegger og tak-ess plater.
Stue: Parkett på gulvet, trepanel på vegger, tapet på vegger, teglsteins vegg og tak-ess plater.
Soverom: Teppe på gulv, vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og tak-ess plater.

Gulv mot grunn er utført med støpt betonggulv. Etasjeskiller er utført med bjelkelag i trevirke. Boligen er bygget før det kom krav til legging av radonsperre.

Iht radonkart, geo.ngu.no ligger boligen i et område med lavest aktsomhetsgrad som er moderat til lav.

Pipen er utført med murt konstruksjon, over tak er pipe kledd med pipehatt av metall.
Ildsted 01 etg, murt peis med innsats, kledd med natustein.

Ildsted 02 etg, murt peis med innsast kledd med teglstein.

Boligen har grunnmur som er delvis tilfylt. Innvendig er dele av veggen kledd med platekledning og deler er åpne.

Innerdører med profilerte dørblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom 02 etg

Vaskerom var ikke innredet ved befaringen, montert et blandebatteri på vegg.
Overflater er med flis på gulvet, våtromsplater på veggene og tak-ess plater.
Avtrekk med mekanisk ventilasjon.
Vaskerommet ligger mot yttervegg, vegg til bad og vegg med murforblendig.
Vaskerommet har ikke vært i drift på lengre tid. Det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Bad 02 etg

Badet er innredet med kabinett, veggskap, skuffeseksjon med overliggende servant, toalett.
Overflater er med fliser på gulvet, fliser på vegg og tak-ess plater i taket.
Avtrekk med mekanisk ventilasjon.
Det er ikke foretatt hulltaking da badet står foran total oppussing.
I tillegg ligger fuktutsatte soner mot yttervegg, mot vaskerom og vegg med fast innredning slik at det ikke er mulig og borre inn mot disse sonen.
Ved etablering av nytt bad anbefales det at det etableres inspeksjonsluke i vegg inn mot dusjsone.

Bad 01 etg utleie

Badet er innredet med kabinett, skap med overliggende servant, toalett.
Overflater er med fliser på gulvet, fliser på vegg og tak-ess plater i taket.
Avtrekk med el-vifte.
Det er ikke foretatt hulltaking da badet står foran total oppussing.
I tillegg ligger fuktutsatte soner mot murvegg, yttervegg og vegg med kjøkkeninnredning slik at det ikke er mulig og borre inn mot disse sonen.
Ved etablering av nytt bad anbefales det at det etableres inspeksjonsluke i vegg inn mot dusjsone.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

01 etg utleie

Kjøkkeninnredningen er med integrerte oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn, profilerte fronter, stål vask og laminert benkeplate.
Kjøle/fryseskap er løs hvitevare.
Overflater er med laminat på gulvet, strie på vegger, flis på vegger og tak-ess plater i taket.
Kjøkkenventilator over platetoppen med avtrekk ut.

02 etg

Kjøkkeninnredningen er med integrerte platetopp og stekeovn, profilerte fronter, stål vask og laminert benkeplate.
Oppvaskmaskin er løs hvitevare.
Overflater er med laminat på gulvet, strie på vegger, flis på vegger og tak-ess plater i taket.
Kjøkkenventilator over platetoppen med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettet er innredet med toalett og servant.
Overflater er med fliser på gulvet, fliser på veggene og tak-ess plater.
Avtrekk fra toalettet er med el-vifte.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er med kobber-rør.
Avløpsrør av plast og soilrør.
Boligen har naturlig ventilasjon vi ventiler i vindu og vegg.
Varmtvannsberederne er på 285 ltr produsert i 2003
Boligen har 2 stk sikringsskap som ligger i eget rom under terrassen.
Skapet inneholder skrusikringer eldre automatsikringer og nyere automatsikringer.
Sikringer:
20 ampere: 3 stk.
16 ampere: 2 stk.
15 ampere: 3 stk.
10 ampere: 13 stk.
El-oppvarming:
Det er varmekabler i gulv bad og vaskerom, ukjent hvor vidt disse fungerer.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunnen er med antatt sprenstein og pukk til fjell.

Boligen har drenering fra byggeår.

Dreneringen er antatt utført med drenerende masser rundt boligen, drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedrørende funksjonalitet, det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning. For eksempel vannårer i fjell terreng, tilsig av fukt etc. forbehold vedrørende dette.

Grunnmuren er utført med mur/betong konstruksjon som er pusset og malt utvendig.

Støttemurer mur/beton konstruksjon som er pusset og malt.

Terrenget er opparbeidet i nivåer rundt boligen.

VA ledninger av av plast fra byggeår.

Ledningen er ikke fysisk inspisert da disseligger under bakkenivå.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

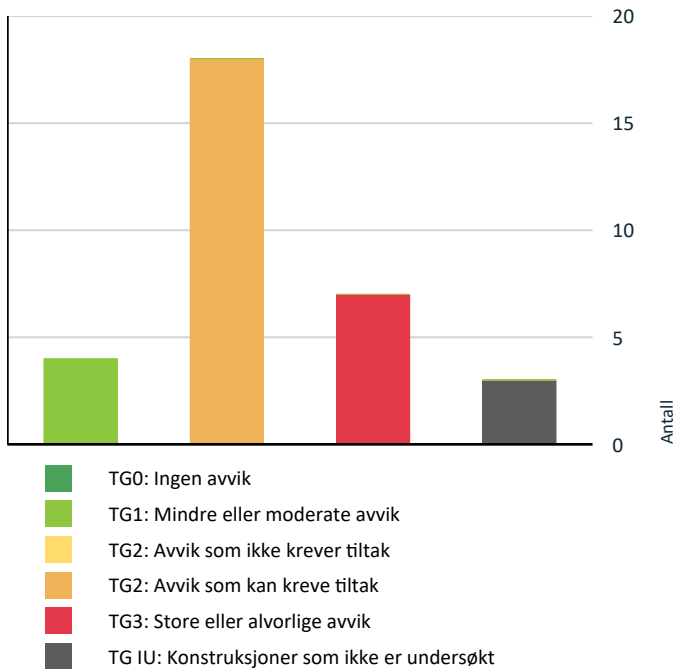
Dør vaskerom er kledd igjen.

01 etg er i dag lukke inn mot ene dele som leies ut. Denne delen viser på tegning 3 soverom, i dag er soverom ved bad gjort om til kjøkken og de 2 andre soverommene er åpnet opp og brukes som stue.

02 etg er det tegnet inn en balkong ved soverom mot nord, i dag er det ikke balkong her, men en karnapp på soverommet.

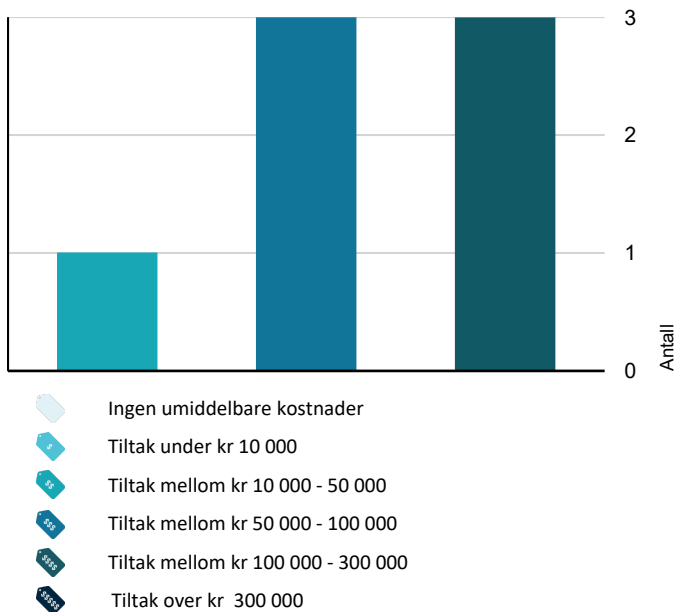
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 01 Etasje Utleie > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 02 Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 02 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 01 Etasje Utleie > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 02 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 02 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 01 Etasje Utleie > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 02 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 02 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [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

ENE BOLIG

Byggeår
1986

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekking med betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Taknedløp av plast.
Stigetrinn feier av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Takrennene er fra byggeår, over halve levetiden er gått. Plasten har falmet av klimapåkjenninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved skifte av tak vil det være normalt å skifte renner og stigetrinn.

Veggkonstruksjon

Ytterveggene er utført med bindingsverk i trevirke, murt konstruksjon. Fasaden er med pusset murfasade, trekledning og malt/slemmet teglstein.

Mrk, trekledning er skiftet på sør og østside 2021/2022

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen er utført som valmet konstruksjon med w-takstoler i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Isolasjon er trukket helt ut i kisten slik at en ikke så tilstrekkelig ventilasjon.

Det er noe misfarging på sutaksplater, kan komme av kondens ved dårlig ventilasjon.

Enkelte ster er isolasjon fjernet mellom sperr ned mot boligdel, dette kan forårsake kondens og misfarging på takplater i boligen.

Det er kommet noe løv fra trær inn på loftet. Uvist om dette er dyr som har tatt med inn eller om det er kommet inn via åpning ved gjennomføring for ventilasjon.

Det er ikke registrert fukt på loftet ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.



Vinduer

Vinduer er med 2-lags glass i trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører

Ytterdør lakket dørblad i trevirke.

Terrassedør blyvindu med oljet/lakket dørblad i trekarm.

Dør inn til sikringskap i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Fukt/råte skade på dør til terrasse.

Fuktskade på dør inn til sikringskap.

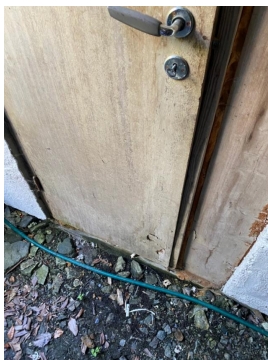
Værslitasje på inngangsdør, lakken er falmet av og sørbladet har misfarginger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse er oppbygget med mur/betongkonstruksjon, dekke er utført med Siporex dekkeelementer. Gulvet er belagt med skifer. Rekkverket er utført i trevirke.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Utvendige trapper

Trapp utført med mur/betong, trappen er kledd med skifer.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

01 etg utleie:

Gang: Flis på gulvet, murvegger, tapet på vegger og tak-ess plater.

Stue: Laminat på gulvet, tapet på veggene og tak-ess plater.

01 etg:

Entrè/Hall: Flis på gulvet, veggpanel, teglsteinvegg og tak-ess.

Stue: Flis på gulvet, murvegg, trepanel på vegger og trepanel i taket.

02 etg:

Gang: Parkett på gulvet, tapet på vegger og tak-ess plater.

Stue: Parkett på gulvet, trepanel på vegger, tapet på vegger, teglsteinsvegg og tak-ess plater.

Soverom: Teppe på golv, vinylbelegg på golv, tapet på vegger og tak-ess plater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tapet er løsnet fra underlaget enkelte steder.

Det er fargeskjolder på takplater.

Generell slitasje og eldre overflater.

Bom i flis enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør oppusses.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er utført med støpt betonggulv.

Etasjeskiller er utført med bjelkelag i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert en del skjevheter på gulv i 01 etasje.

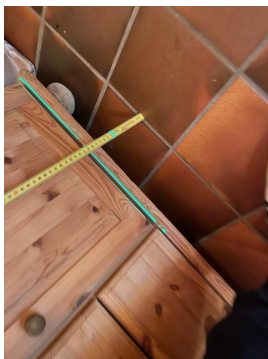
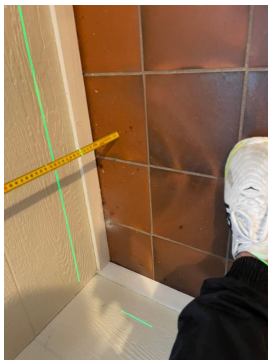
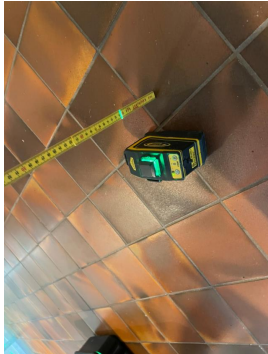
Gulv i 02 etasje er det ikke registrert vesentlige skjevheter..

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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Radon

Boligen er bygget før det kom krav til legging av radonsperre. Iht radonkart, geo.ngu.no ligger boligen i et område med lavest aktsomhetsgrad som er moderat til lav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Pipen er utført med murt konstruksjon, over tak er pipe kledd med pipehatt av metall.

Ildsted 01 etg, murt peis med innsats, kledd med natustein.

Ildsted 02 etg, murt peis med innsast kledd med teglstein.

Vurdering av avvik:

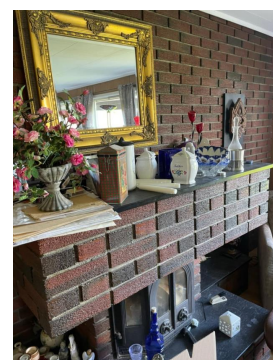
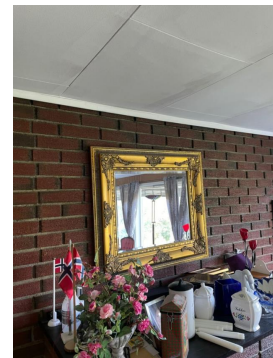
- Det er påvist betydelige sprekker i pipe.

Det er en sprekke i murkonstruksjonen til pipen og mur konstruksjonen i til peisen i

Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har grunnmur som er delvis tilfylt.

Innvendig er dele av veggen kledd med platekledning og deler er åpne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert fukt i hjørne på bod.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

Innerdører med profilerte dørbled.

VÅTROM

01 ETASJE Utleie > BAD

TG 3 Generell

Badet er innredet med kabinett, skap med overliggende servant, toalett. Overflater er med fliser på gulvet, fliser på vegg og tak-ess plater i taket. Avtrekk med el-vifte.

Vurdering av avvik:

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

Badet er av eldre dato, det er ikke kjent tettesjikt på badet. Om det er tettesjikt er dette over sin tekniske levetid.

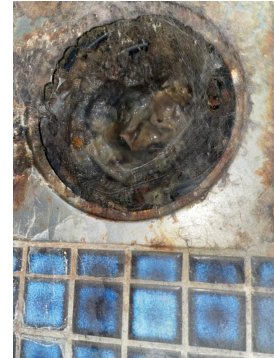
Gulvet er tilnærmet flatt.

Det er terskel i dør som hindrer luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



01 ETASJE Utleie > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da badet står foran total oppussing. I tillegg ligger fuktutsatte soner mot murvegg, yttervegg og vegg med kjøkkeninnredning slik at det ikke er mulig og borre inn mot disse sonen. Ved etablering av nytt bad anbefales det at det etableres inspeksjonsluke i vegg inn mot dusjsone.

02 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom var ikke innredet ved befaringen, montert et blandebatteri på vegg.

Overflater er med flis på gulvet, våtromsplater på veggene og tak-ess plater.

Avtrekk med mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet er av eldre dato, det er ikke kjent om det er tettesjikt på vaskerommet. Om det er tettesjikt er dette over sin tekniske levetid.

Gulvet har eldre støpejernsluker, eldre støpejernsluker er ansett som en risikokonstruksjon for lekkasje.

Det er terskel i dør som hindrer luftgjennomstrømning.

Det er skade på taket rundt ventil for ventilasjon, antatt fuktskade.

Gulvet er utført uten fall.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



02 ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerommet ligger mot yttervegg, vegg til bad og vegg med murforblendig.
Vaskerommet har ikke vært i drift på lengre tid. Det er derfor ikke foretatt hulltaking.

02 ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

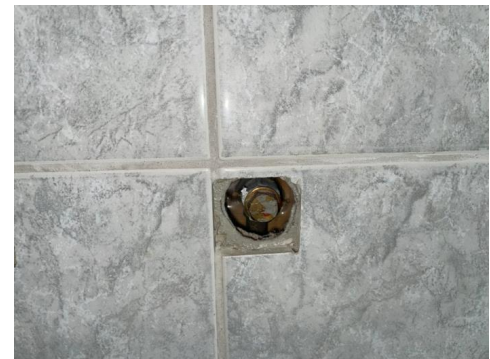
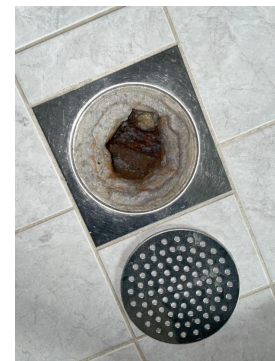
Badet er innredet med kabinett, veggskap, skuffeseksjon med overliggende servant, toalett.
Overflater er med fliser på gulvet, fliser på veggen og tak-ess plater i taket.
Avtrekk med mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Badet er av eldre dato, det er ikke kjent om det er tettesjikt på badet.
Om det er tettesjikt er dette over sin tekniske levetid.
Gulvet har noe svakt fall mot sluk hvor det er mulig for plassering av badekar.
Gulvet har eldre støpejernsluker, eldre støpejernsluker er ansett som en risikokonstruksjon for lekkasje.
Det er terskel i dør som hindrer luftgjennomstrømning.
Det mangler membran/tetting rund gjennomføringer i veggene.

Konsekvens/tiltak

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



02 ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da badet står foran total oppussing.
I tillegg ligger fuktutsatte soner mot yttervegg, mot vaskerom og vegg med fast innredning slik at det ikke er mulig og borre inn mot disse sonen.
Ved etablering av nytt bad anbefales det at det etableres inspeksjonsluge i vegg inn mot dusjsone.

KJØKKEN

01 ETASJE UTELEIE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen er med integrerte oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn, profilerte fronter, stål vask og laminert benkeplate. Kjøle/fryseskap er løs hvitevare. Overflater er med laminat på gulvet, strie på vegger, flis på vegger og tak-ess plater i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke flomvakt i skap under vask og ved oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere flomvakt i skap med vanninstallasjoner.

01 ETASJE Utleie > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator over platetoppen med avtrekk ut.

02 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er med integrerte platetopp og stekeovn, profilerte fronter, stål vask og laminert benkeplate. Oppvaskmaskin er løs hvitevare. Overflater er med laminat på gulvet, strie på vegger, flis på vegger og tak-ess plater i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er ikke flomvakt i skap under vask og ved oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En må påregne oppussing av kjøkken.

02 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator over platetoppen med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler deksel rund lampene på ventilatoren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

SPESIALROM

01 ETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettet er innredet med toalett og servant. Overflater er med fliser på gulvet, fliser på veggene og tak-ess plater. Avtrekk fra toalettet er med el-vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er med kobber-rør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og soilrør.

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

Boligen har naturlig ventilasjon vi ventiler i vindu og vegg.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsberederne er på 285 ltr produsert i 2003

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- 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.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport

! 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 forenklede 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.

Boligen har 2 stk sikringsskap som ligger i eget rom under terrassen. Skapet inneholder skrusikringer eldre automatsikringer og nyere automatsikringer.

Sikringer:
20 ampere: 3 stk.
16 ampere: 2 stk.
15 ampere: 3 stk.
10 ampere: 13 stk.

El-oppvarming:
Det er varmekabler i gulv bad og vaskerom, ukjent hvor vidt disse fungerer.

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.
0
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Anlegget er installert av godkjent elektrovirksomhet. Site arbeidene ble utført av Os Elektro AS
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Nytt sikringsskap for kjellerleilighet.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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 varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales at det utføres el-kontroll da deler av anlegget er passert sin halve tekniske levetid. Boligen selges med fullmakt/dødsbo det vil si at representant fra selger ikke har full kjennskap til anlegget.

Generell kommentar

Det er kun utført visuell inspeksjon av anlegget uten destruktive inngrep, da inngrep krever egen autorisasjon og kompetanse. Ved kun visuell inspeksjon vil ikke takstmann kunne oppdage bakenforliggende skader.

! TG 1 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 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.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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?
Ukjent Apparater i boligen er av ukjent dato
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er med antatt sprenstein og pukk til fjell.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har drenering fra byggeår. Dreneringen er antatt utført med drenerende masser rundt boligen, drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedrørende funksjonalitet, det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning. For eksempel vannårer i fjell terreng, tilsig av fukt etc. forbehold vedrørende dette.

Generelt:
I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold

Vurdering av avvik:

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

Knotteplast er avsluttet uten tetningslist i toppen slik at det kan komme vann ned mellom platen og grunnmuren.

Det er registrert symptomer til fukt innvendig i et område hvor knotteplast ligger i fra vegg uten tetningslist.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

En kan ikke utelukke at den må utbedre dreneringen i et større område.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er utført med mur/betong konstruksjon som er pusset og malt utvendig.

Forstøtningsmurer

Støttemurer mur/beton konstruksjon som er pusset og malt.

TG 2 Terrengforhold

Terrenget er opparbeidet i nivåer rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Tomten har en del flate områder/uteplasser slik at det er fare for at det kan stå vann på eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

VA ledninger av av plast fra byggeår. Ledningen er ikke fysisk inspisert da disseligger under bakkenivå.

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

1991

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasjen er fundamentert med ringmur av betong mot antatt faste masser av sprengstein og pukk til fjell. Gulvet er med støpt betonggulv.

Ytterveggene er utført med bindingsverk i trevirke. Taket er utført med valmet takkonstruksjon i trevirke.

Taktekkingen er med betongtakstein.

Garasjeporten er med lameller i trevirke.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

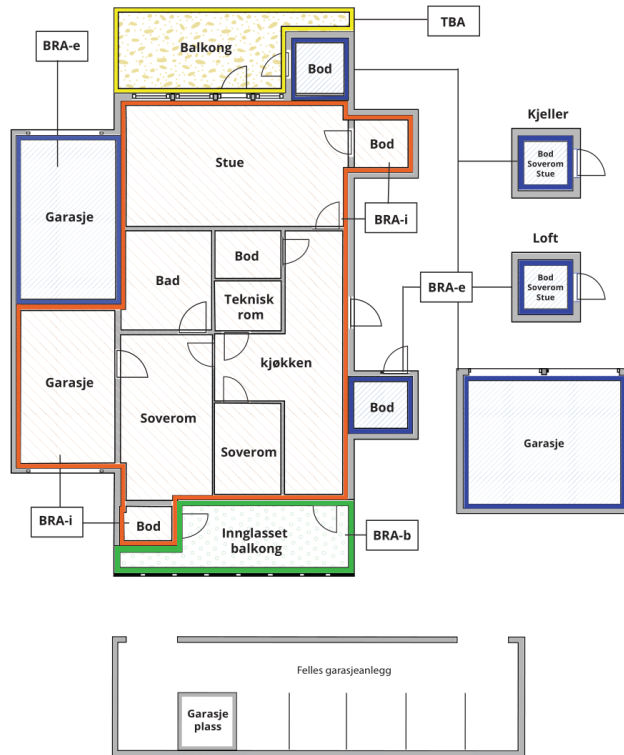
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Ekstern bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
02 Etasje	129			129	43
01 Etasje	73			73	
01 Etasje Utleie	41			41	
SUM	243				43
SUM BRA	243				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
02 Etasje	Gang , Stue , Kjøkken , 3 Soverom , Bad , Vaskerom		
01 Etasje	Entré , Hall m/trapp , Stue , Omklingsrom , Toalettrom , Bod		
01 Etasje Utleie	Gang , Stue , Kjøkken , Bad		

Kommentar

BRA-i og BRA-e rom er oppmålt med laser.
Arealer angis i hele m² (uten desimaler) for BRA.

Arealene gjelder for tidspunktet da oppmålingen fant sted.

Øvrige Arealer:

Terrasse 42,7 kvm.

Rom under terrasse 17 kvm.

Arealer rom:

02 etg: Gang 12,5 kvm. Stue 46,9 kvm. Kjøkken 14,2 kvm. Soverom 14 kvm. Soverom 10,4 kvm. soverom 8 kvm. Bad 9,1 kvm. Vaskerom 7,2 kvm.

01 etg: Entré 3,5 kvm. Hall 27,1 kvm. Stue 21,3 kvm. Toalett 3,5 kvm. Omklingsrom 5,7 kvm. Bod 10,6 kvm.

01 etg utleie: Gang 5,9 kvm. Stue 17,1 kvm. Kjøkken 8,3 kvm. Bad 5,4 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

Dør vaskerom er kledd igjen.

01 etg er i dag lukke inn mot ene dele som leies ut. Denne delen viser på tegning 3 soverom, i dag er soverom ved bad gjort om til kjøkken og de 2 andre soverommene er åpnet opp og brukes som stue.

02 etg er det tegnet inn en balkong ved soverom mot nord, i dag er det ikke balkong her, men en karnapp på soverommet.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ny kledning på langsiden mot vei montert og malt i 2021.
Pipen kledd med pipehatt i 2022.
Sikringskap for utleiedel montert i 2022.

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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Montert nye porter i 2021.

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	232	11
Garasje	0	37

Kommentar

Enebolig

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

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.7.2024	Ole Andre Skage	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	208	142		0	1084 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kollåskiftet 32

Hjemmelshaver

Ottemo Audun

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og fin beliggenhet i svært barnevennlige omgivelser. Veletablert boligområde hovedsakelig bestående av rekkehus, tomannsboliger og eneboliger. Fra boligen er det kort gangavstand til barnehager, barne- og ungdomsskoler, bussholdeplass, nærbutikk og Åsane Storsenter. Det er også kort gangavstand til idrettsanlegget på Åstveit med bl.a. svømmehall, idrettshall, treningscenter og fotballbaner.

Adkomstvei

Fra Åsane senter kjører man inn på Hesthaugvegen, over broen og videre til høyre på Åsamyrane. Sving inn til venstre på Kollåsen vis a vis Roald's Kro og videre opp til venstre på Kollåskiftet. Eiendommen ligger på venstre hånd etter et par hundre meter.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannledning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsledning via private stikkledninger.

Regulering

Nasjonal arealplanid:4601_65270000
Opprinnelig nasjonal arealplanid:1201_65270000
Plantype:Kommuneplanens arealdel
Planbestemmelser:Med bestemmelser som egen tekst
Lovreferanse:Plan- og bygningsloven av 2008
Vertikalnivå:På grunnen/vannoverflaten
Saksnummer:2014/18880, 2022/20468
Ikrafttredelsesdato:
19.06.2019

KPA 2018 Arealformål: Byfortettingssone

Om tomten

Tomten er opparbeidet med adkomst belagt med belegningsstein, skiferbelagt uteplass, skiferbelagt trapp, uteplasser med belegningsstein, gruset uteareal, grøntareal og prydbusker.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1963

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, 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/HW1127>

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