





Tilstandsrapport

 Enebolig med hybel
 Gullfjellsvegen 249, 5268 HAUKELAND
 BERGEN kommune
 # gnr. 292, bnr. 88

Sum areal alle bygg: BRA: 269 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 26.07.2024

Rapportdato: 13.08.2024

Oppdragsnr.: 20790-1226

Referansenummer: UA8673

Autorisert foretak: MG Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Markus Ellingsen Gilmore

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.

MG Byggtakst AS

MG Byggtakst AS er lokalisert i Bergen, og leverer tjenester i Vestland Fylke.

Firmaet er medlem av Norsk Takst og godkjent innen verditaksering, boligtilstand, skadetaksering, naturskade og skjønn.

MG Byggtakst viktigste verdier er faglig kompetanse, uavhengighet og integritet.



Rapportansvarlig

Markus Gilmore

Markus Ellingsen Gilmore

Uavhengig Takstingeniør

mg@mgbyggtakst.no

932 61 609



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger:

Eier har rekvirert tilstandsrapport av boligen.
Eier var tilstede på befaringdagen, og har gitt generelle opplysninger om boligen.

Referansenivå:

Bolig er oppført i tradisjonell konstruksjon ihht byggeåret (1974), og etter den gangs gjeldende regelverk og byggeskikk.

Egenskaper:

Egenskaper som f. eks generelle HMS krav, tetthet, varmeisolasjon og ventilasjon m.m., er dårligere for bygninger fra 1974, enn bygninger oppført etter dagens krav.

Vurdering:

Boligen bærer preg av normalt vedlikehold og vurderes å være i normal stand, i forhold til alder.
Eier har bodd i boligen siden 2006. I denne perioden har eier skiftet enkelte vinduer, pusset opp kjøkkenet og utført normalt vedlikehold.

Basert på boligens alder må det påregnes vedlikehold og oppgraderinger i åren fremover.

Enebolig med hybel - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av opplektet sutak og betongtakstein.
Takrenner og nedløp i lakkert stål. Stigetrinn til pipe.
Yttervegger utført som isolert bindingsverk av tre med stående bordkledning, murt underetasje av betong.
Saltak av takstoler. Kaldloft med isolert bjelkelag.
Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2013 på soverom 1, kjøkken og ett vindu i stue.
Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2006 på soverom 2 og 3.
Resterende vinduer i boligen er eldre, malte trevinduer, antatt 2-lags glass av varierende alder.
Fastkarmsvinduer i stue fra 1993.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med glass.
Malt altandør i tre med 2-lags glass fra 2013.
(merk: det er ikke altan på utsiden av døren)
Fra stue er det utgang til nordvestvendt balkong oppført i trekonstruksjon på ca. 6,4 m². Dekke av antatt trefiberplater tekket med stål/ blikk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: laminat, parkett, betong, belegg og fliser.
Vegger: malte plater, malt murpuss, malt tapet, panel og fliser.
Innvendig tak: malte plater, takplater og panel.
Malt, lukket tretrapp.
Innvendig har boligen finerdører.
Skyvedør med glassfelt til kjøkkenet.
Eldre dører har bruskmerker. Normal bruksslitasje ifht. alder.
Støp såle mot grunn. Etasjeskiller av trebjelkelag.
Det er ikke utført radonmåling, ut fra byggeår er bygget trolig oppført uten radonsperre.
Antatt elementpipe, vedovn i stuen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad underetasje
Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at våtrommet har passert forventet levetid (inntil 30 år for våtrom).
Badet fremstår i normalt stand ift. alder, det kan likevel ikke påregnes noen restlevetid mtp. vanntetthet mm, uten ytterligere undersøkelser.
Generell beskrivelse:
Gulv: flis. Vegger: malt tapet og baderomsplater i dusjsone. Innvendig tak: malte plater.
Rommet inneholder dusj på vegg med forheng, servant overskap og gulvstående toalett.
Plastsluk. Usikkert hvorvidt det er membran som tettesjikt under flis. Tilsynelatende ikke tett overgang mellom sluk og tettesjikt.
Elektrisk styrt avtrekksvifte og tilluft via spalte i dør.
Badet er eldre og bør vurderes oppgradert.
Hulltaking utført fra gang inn mot dusjsone på bad.
Det ble ikke avdekket fukt eller andre negative symptomer i kontrollert område.
Merk. Ved hulltaking er det bare en mindre del av konstruksjonen som kontrolleres, det er derfor ingen garanti mot eventuelle avvik i området.

Vaskerom

Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at våtrommet har passert forventet levetid (inntil 30 år for våtrom).
Vaskerommet fremstår i normalt stand ift. alder, det kan likevel ikke påregnes noen restlevetid mtp. vanntetthet mm, uten ytterligere undersøkelser.
Generell beskrivelse:
Gulv: betong. Vegger: panel. Innvendig tak: panel.
Rommet inneholder opplegge for vaskemaskin og varmtvannsbereder.
Sluk av eldre støpejernssluk. Ingen tettesjikt på gulvet.
Avtrekk via veggventil og tilluft via spalte i dør.
Vaskerommet er eldre og bør vurderes oppgradert for å tåle dagens forventet bruk av

Beskrivelse av eiendommen

rommet.

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

Bad 1.etasje

Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at våtrommet har passert forventet levetid (inntil 30 år for våtrom). Badet fremstår i normalt stand ifht. alder, det kan likevel ikke påregnes noen restlevetid mtp. vanntetthet mm, uten ytterligere undersøkelser. Eier opplyser at det har vært lekkasje fra slukket to ganger, senest juli 2024.

Generell beskrivelse:

Gulv: flis. Vegger: våtromstapet. Innvendig tak: takplater.

Rommet inneholder dusjkabinett, servant og speilskap over servant.

Nyere plast sluk. Usikkert hvorvidt det er membran som tettesjikt under flis. Tilsynelatende ikke tett overgang mellom sluk og tettesjikt. Naturlig avtrekk, tilluft via spalte under dør. Badet er eldre og bør vurderes oppgradert. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er påvist og opplyst av eier at det har vært lekkasje fra sluket ved to tilfeller. Senest juli 2024. Kostnadsestimat er slått sammen for hele badet.

KJØKKEN

Hovedetasje

Kjøkkeninnredning med glatte fronter med demper. Skrog av finèr.

Laminat benkeplater, nedfelt stål vaskebeslag og plattetopp.

Innbygd stekeovn og integrert oppvaskmaskin og kjøleskap.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Leilighet

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Skrog av finèr.

Laminat benkeplater med nedfelt stål vaskebeslag.

Frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kjøøl/fryseskap.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELIALROM

Toalettrom

Gulv: parkett.

Vegger: malte plater.

Innvendig tak: takplater.

Naturlig avtrekk, tilluft via spalte under dør.

Rommet inneholder gulvstående toalett, håndvask og speil på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger av kobber.

Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Elektrisk styrt vifte bad underetasjen.

Kjøkkenventilatorer med avtrekk ut.

Det er installert varmepumpe med innedel i stuen. Ukjent alder.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter installert på vaskerom.

Sikringsskap plassert i vindfang.

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

Bolig har minst en røykvarsler per etasje og ett slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

Grunnforhold på antatt fjell og faste masser.

Med utgangspunkt i rundtliggende terreng, antas grunnen å være stabil.

Det ble ikke observert unormale formasjoner i terrenget.

Drenering består av drenerende/ kultede masser.

Det er synlig knotteplast mot grunnmur på deler vegg på baksiden av boligen.

Dreneringens alder og øvrige materielle er antatt fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter av betong.

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

Utvendige avløpsrør antatt av plast, fra 1974.

Det er septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger av antatt plast (PEL) fra 1974.

Det er privat grunnboret brønn.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med hybel

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

Byggemeldte tegninger datert 06.09.1974 fremvist av megler.

Underetasjen: Det er gjort endringer i dørplasseringer i underetasjen, hobbyrom og disponibeltrom i underetasjen er innredet som soverom. Disponibeltrom tilfredsstillende ikke anbefalingene for dagslysflate og ventilasjon for soverom, men er beskrevet som soverom i rapporten.

1. etasje endring av størrelse på kjøkken, samt endre plassering av altandør mot baksiden av huset.

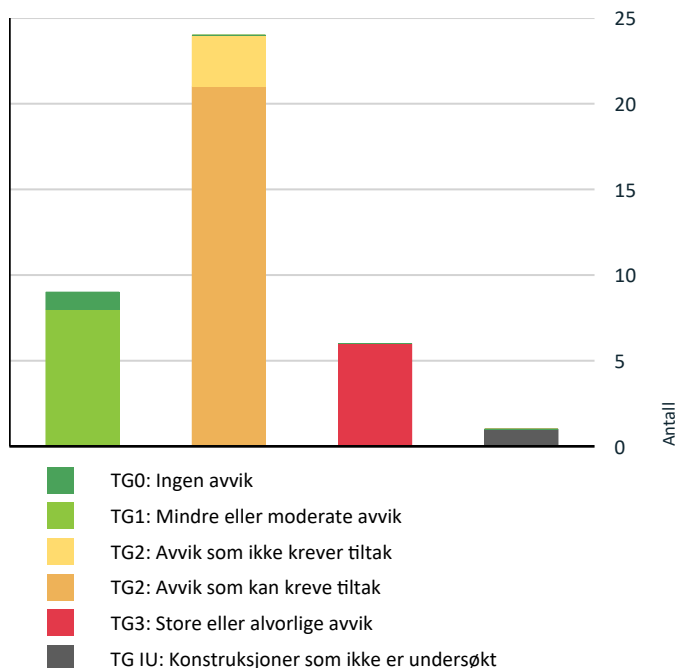
Garasje

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

Det foreligger tegninger som stemmer med dagens bruk. Tegninger er fremvist av megler.

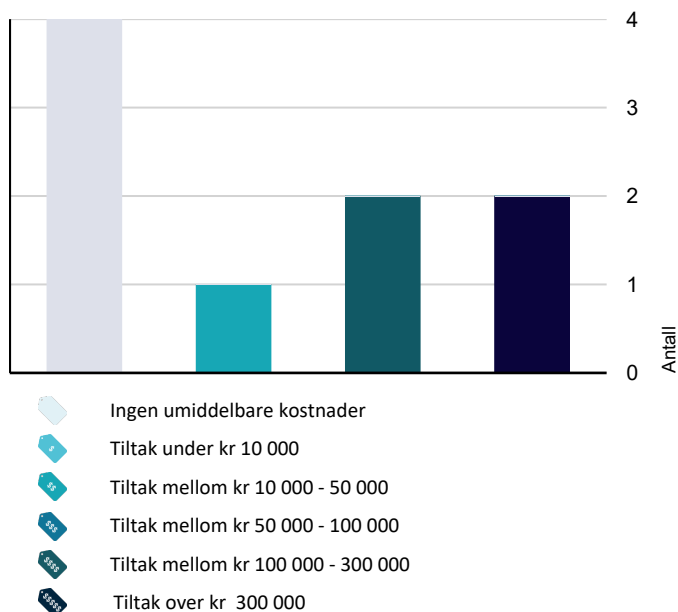
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten bygger på observasjoner av boligens utside og innside, samt eventuelle tilhørende balkonger og/eller andre utearealer.

Det er kun bygningsdeler i direkte tilknytning til boligen som er tilstands vurdert.

Rommenes bruk kan være i strid med kommunens godkjenning - og byggeforskriftene, selv om de er måleverdige.

Areal kan avvike fra godkjente tegninger.

Det forutsettes og er helt nødvendig at evt. nye eiere har lest og satt seg inn i egenerklæringen, da informasjon i denne som ikke er medtatt i tilstandsrapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med hybel

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad underetasje > Generell [Gå til side](#)

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

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [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](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

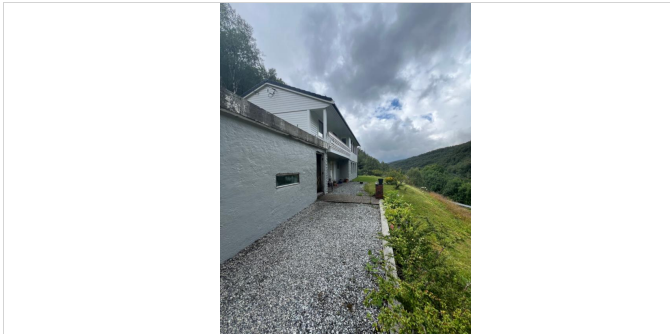
! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED HYBEL



Byggeår
1974

Kommentar
Byggeår hentet fra eiendomsverdi
per 30.07.2024

Anvendelse
Bolig

Standard
Bolig med hovedsakelig eldre standard. Se nærmere beskrivelse
under "Konstruksjoner".

Vedlikehold
Bolig fremstår med behov for vedlikehold/ oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Div snekkerarbeid. Byttet vindu i stue underetasje. Lagt steinheller i underkant av vindu utvendig på alle tre vinduer i stue underetasje. Utført av byggmester Wick. Se boligmappa.no for info. Malt hus og mur.
2024	Modernisering	Div rørleggerarbeid. Nye avløpsrør fra sluk dusjkabinett og vask bad 1. etg. Nye avløpsrør fra toalett og vask toalettrom 1. etg. Ny sluk dusjkabinett bad 1. etg. Flyttet toalett fra toalettrom i bod nede til toalettrom i 1. etasje. Satt på ny toalettstuss. Se boligmappa.no for info.
2024	Modernisering	Div arbeid elektriker. Festet kabler, byttet bryter og stikk i garasje. Festet kabler i bod. Festet løs kabel i tak vaskerom. Lagt opp strøm og bryter til vifte på bad. Trukket nye kabler og montert nye spotter kjøkken. Se boligmappa.no for info.
2016	Modernisering	Ny taktekking. Se boligmappa.no for info.
2014	Modernisering	Oppussing av kjøkken. Totalrenovering kjøkken. Tak, vegger, gulv, elektrisk, inventar, hvitevarer. Inventar fra IKEA. Nytt vindu og dør mot bakside av hus
2014	Modernisering	Ny terrassedør stue.
2014	Modernisering	Pusset opp soverom 1 i underetasjen inkludert nytt vindu.
2014	Modernisering	Pusset opp soverom 2 i underetasjen.
2014	Modernisering	Skiftet vindu på østvegg i stue 1. etasje.
2007	Modernisering	Skiftet sluk bad 1. etasje.
2007	Modernisering	Arbeid elektriker. Montert kurs for varmepumpe. Kontroll av varmekabler bad oppe. Ny kurs for vaskemaskin vaskerom nede.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av opplettet sutak og betongtakstein. Tak besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i lakkert stål.
Stigetrinn til pipe.

Årstill: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Mangler snøfanger på deler av taket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Snøfanger bør monteres over gangsoner.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger utført som isolert bindingsverk av tre, stående bordkledning, murt underetasje av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Basert på byggeår må det påregnes at yttervegger har redusert isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes normalt vedlikehold av yttervegger.
Oppgradering av yttervegger kan vurderes.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak av takstoler. Kaldloft med isolert bjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Basert på byggeår må påregnes at loft/ takkonstruksjon har fått redusert isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av yttervegger kan vurderes.

! TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2013 på soverom 1, kjøkken og ett vindu i stue.

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2006 på soverom 2 og 3.

Årstill: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Vinduer - 2

Resterende vinduer i boligen er eldre, malte trevinduer, antatt 2-lags glass av varierende alder.

Vinduer i front av hybel fra 2000, opplyst av eier. Fastkarmsvinduer i stue fra 1993.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Basert på alder må det påregnes at vinduer har noe svekket isoleringsevne og at vinduer er værslitt etter normale forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det påregnes vedlikehold for å holde tilstanden av vinduene.

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Ytterdør er værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



Inngangsdør

! TG 1 Dører - 2

Malt altandør i tre med 2-lags glass fra 2013. (merk: det er ikke altan på utsiden av døren)

Årstill: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det utgang til nordvestvendt balkong oppført i trekonstruksjon på ca. 7,3 m². Dekke av antatt trefiberplater tekket med stål/ blikk.

Rekkverkshøyde 88 cm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Andre utvendige forhold

Rekkverk mangler på dekket til garasje for å kunne bruke dette som uteplass/ altan.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rekkverk mangler på dekket til garasje for å kunne bruke dette som uteplass/ altan.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv: laminat, parkett, betong, belegg og fliser.

Vegger: malte plater, malt murpuss, malt tapet, panel og fliser.

Innvendig tak: malte plater, takplater og panel.

Innvendige overflater har naturlig bruksslitasje i forhold til alder, og er skjønnsmessig vurdert.

En har ulike krav til innvendige overflater, innvendige overflater må derfor vurderes av eventuell kjøper.

Mindre hakk og riper i gulv, hull/misfarging på vegger etter bildeoppheng samt misfarging på gulv etter gulvtepper etc. må påregnes i en brukt bolig. Overflater på enkelte rom er utført som egeninnsats.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utbedring eller å skifte overflater.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støp såle mot grunn.

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

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 utført radonmåling, ut fra byggeår er bygget trolig oppført uten radonsperre.

Boligen ligger i et område med radon aktsomhetsgrad: "moderat til lav" (I følge det nasjonale aktsomhetskartet for radon, Norges geologiske undersøkelse (NGU)).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det at eventuell ny eier foretar radonmåling.

! TG 2 Pipe og ildsted

Antatt elementpipe, vedovn i stuen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble registrert lekkasje i overgangen mellom garasje og bolig. Antas at vann trenger inn i overgang garasje og bolig, og at vann følger toppen av grunnmuren, inn i bjelkelaget og så ned lags yttervegg.

Merk at innvendig innføring av grunnmur generelt regnes som en risiko-konstruksjon med hensyn til eventuell fukttransport i konstruksjon. Ved hulltaking er det bare en mindre del av konstruksjonen som kontrolleres, det er derfor ingen garanti mot avvik i området.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er avvik:

Registrert tegn til fukt i panel i taket, og trolig også i etasje-skillet.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Tiltak:

Kostnadsestimat vanskelig å anslå. Ukjent omfang og tettemetode av dekke på garasje og i bolig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Yttervegg bolig på innsiden av garasjen.

! TG 2 Innvendige trapper

Malt, lukket tretrapp.

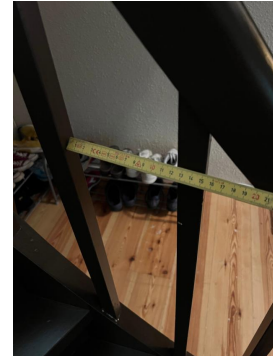
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører.

Skyvedør med glassfelt til kjøkkenet.

Eldre dører har brukmerker. Normal bruksslitasje ifht. alder.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

! TG 3 Generell

Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at våtrommet har passert forventet levetid (inntil 30 år for våtrom).

Badet fremstår i normalt stand ift. alder, det kan likevel ikke påregnes noen restlevetid mtp. vannetthet mm, uten ytterligere undersøkelser. Generell beskrivelse:

Gulv: flis. Vegger: malt tapet og baderomsplater i dusjonene. Innvendig tak: malte plater.

Rommet inneholder dusj på vegg med forheng, servant overskap og gulvstående toalett.

Plastsluk. Usikkert hvorvidt det er membran som tettesjikt under flis. Tilsynelatende ikke tett overgang mellom sluk og tettesjikt.

Elektrisk styrt avtrekksvifte og tilluft via spalte i dør.

Badet er eldre og bør vurderes oppgradert.

Vurdering av avvik:

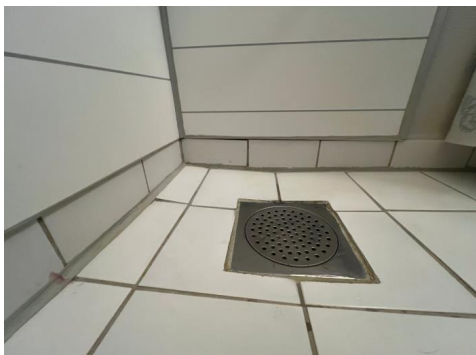
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført fra gang inn mot dusjssone på bad.
Det ble ikke avdekket fukt eller andre negative symptomer i kontrollert område.
Merk. Ved hulltaking er det bare en mindre del av konstruksjonen som kontrolleres, det er derfor ingen garanti mot eventuelle avvik i området.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at våtrommet har passert forventet levetid (inntil 30 år for våtrom).
Vaskerommet fremstår i normalt stand ift. alder, det kan likevel ikke påregnes noen restlevetid mtp. vanntetthet mm, uten ytterligere undersøkelser.
Generell beskrivelse:
Gulv: betong. Vegger: panel. Innvendig tak: panel.
Rommet inneholder opplegge for vaskemaskin og varmtvannsbereder.
Sluk av eldre støpejernssluk. Ingen tettesjikt på gulvet.
Avtrekk via veggventil og tilluft via spalte i dør.
Vaskerommet er eldre og bør vurderes oppgradert for å tåle dagens forventet bruk av rommet.

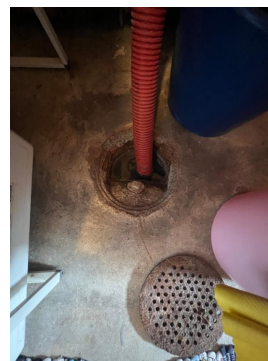
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

1. ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 3 Generell

Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at våtrommet har passert forventet levetid (inntil 30 år for våtrom).
Badet fremstår i normalt stand ifht. alder, det kan likevel ikke påregnes noen restlevetid mtp. vanntetthet mm, uten ytterligere undersøkelser.
Eier opplyser at det har vært lekkasje fra slukket to ganger, senest juli 2024.
Generell beskrivelse:
Gulv: flis. Vegger: våtromstapet. Innvendig tak: takplater.
Rommet inneholder dusjkabinett, servant og speilskap over servant.
Nyere plast sluk. Usikkert hvorvidt det er membran som tettesjikt under flis. Tilsynelatende ikke tett overgang mellom sluk og tettesjikt.
Naturlig avtrekk, tilluft via spalte under dør.
Badet er eldre og bør vurderes oppgradert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Det er påvist og opplyst av eier at det har vært lekkasje fra sluket ved to tilfeller. Senest juli 2024.
Kostnadsestimat er slått sammen for hele badet.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes oppgradering av bad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk/avløp fra bad sett under ifra. Rom under bad er under oppussing.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Skrog av finér.
Laminat benkeplater med nedfelt stål vaskebeslag.
Frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/ frysenskap.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap eller benkeplater.
Normal bruksslitasje på overflater og innredninger i forhold til alder.

Vurdering av avvik:

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

Det er registret at det er rundt rørgjennomføringer brukt byggsaum. Trolig å hindre mus/gnagere i å komme inn i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Utbedringer kan ikke utelukkes.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på ventilator har passert. Basert på alder kan ventilator være svekket og/eller gå i stykker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskiftning kan ikke utelukkes.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter med demper. Skrog av finér.
Laminat benkeplater, nedfelt stål vaskebeslag og platetopp.
Innbygd stekeovn og integrert oppvaskmaskin og kjøleskap.
Det ble med fuktindikator ikke målt unormale fuktverdier i benkeplater, på gulv ved kjøleskap eller i gulv ved oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Gulv: parkett.

Vegger: malte plater.

Innvendig tak: takplater.

Naturlig avtrekk, tilluft via spalte under dør.

Rommet inneholder gulvstående toalett, håndvask og speil på vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Ved oppussing av rommet vil det være naturlig å etablere en ventilasjonsløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannledninger av kobber.
Rørnlegget fungerte tilfredsstillende ved enkel test på stedet.
Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende.
Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

! TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Elektrisk styrt vifte bad underetasjen.
Kjøkkenventilatorer med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Soverom 2 mangler tilluftsventil i yttervegg eller vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe med innedel i stuen.

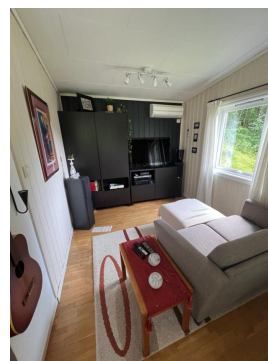
Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter installert på vaskerom.
Varmtvannsbereder har strømtilkobling via stikkontakt. Etter dagens forskrift skal varmtvannsbereder på over 1500w være direkte tilkoblet det elektriske anlegget. Det var ikke krav om direkte tilkobling på byggetidspunktet.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- 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.
- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Ved installering av ny varmtvannsbereder må påregnes å etablere tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

! TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Sikringssskap plassert i vindfang.

Boligen har skjult og synlig installasjon og sikringssskap med automatsikringer og automatisk strømvaleser.

Antall sikringer stemmer ihht. kursfortegnelse. Det mangler deksel i sskringssskap.

Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak). Hvis takstmannen registrerer øyensynlige avvik, eller blir rapportert tilsvarende avvik, vil dette bli kommentert.

Det ble ikke registrert avvik av nevnt karakter, på befaringdagen.

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.
2006 Takstrapport fra 13.11.2006 opplyser:
« etter et lynnedslag i det elektriske anlegget ble mesteparten av innmaten i sikringskapet skiftet. Også hovedinntaket med hovedsikringer på loftet er skiftet.»

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Det foreligger samsvarserklæring på arbeider utført av Dr. Elektro i juli 2024.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja Det kan forekomme en sjelden gang på måler i hoveddel.

7. Har det vært brann, brannstilløp 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

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

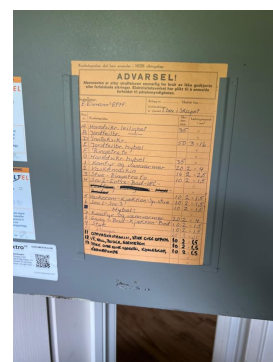
Generell kommentar

Det ble ikke registrert feil/mangler på el anlegget, heller ikke registrerte varmgang i sikringer på befaringdagen.

På et generelt grunnlag anbefales det at alle eldre anlegg blir jevnlig kontrollert av autorisert elektriker.

Takstmannen har ikke formell autorisasjon til å vurdere el anlegg.

TG 2 settes grunnet alder, og manglende eltilsynsrapport de siste 5 år.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Bolig har minst en røykvarsler per etasje og ett slukkeapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold på antatt fjell og faste masser.
Med utgangspunkt i rundtliggende terreng, antas grunnen å være stabil.
Det ble ikke observert unormale formasjoner i terrenget.

! TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utført utbedring av drenering på baksiden av huset i 2006, av tidligere eier.
Drenering består av drenerende/ kultede masser.
Det er synlig knotteplast mot grunnmur på deler veggen på baksiden av boligen.

Øvrig drenering antas å være fra byggeår.

Generelt: Funksjonalitet av drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet ut fra visuell besiktelse. Det kan være forhold under bakkenivå som har negativ betydning (eks vannårer i fjell/ terreng, tilsig av fukt ect).

Drenering antas å være fra byggeår.
I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: - Drenering en levetid på 20-60 år.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og fundamenter av betong.
Normal bruksslitasje ifht. alder.

! TG 2 Terrengforhold

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

KPA 2018 Faresone: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

KPA 2018 Faresone: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør antatt av plast, byttet i 2016.
Det er septiktank med overløp til elv, opplyst i tidligere takstrapp.
Utvendige vannledninger av antatt plast (PEL) fra 1974.
Det er privat borrehull.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- 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.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Septiktank

Eiendommen har septiktank, med overløp til elv, opplyst i tidligere takstrappport.
Tømming av septiktank annethvert år er inkludert i kommunale avgifter hvert kvartal.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget fremstår med behov for oppgraderinger.

Beskrivelse

Garasje oppført som tilbygg på bolig. Ukjent byggeår.

Garasjen er oppført med støpt såle, vegger i betongstein med flatt tak/dekke av betongelementer.

Garasjen er delvis malt utvendig.

Det er registret vann gjennomtrengning flere steder i dekket og på yttervegg.

Det er også registret vann gjennomtrengning/ lekkasje inn mot bolig, trolig fra dekket. Mangler tettesjikt.

Rekkverk mangler på dekket for å kunne bruke dekket som uteplass/ altan.

Garasjen får strøm fra sikringsskap i boligen.

Det må påregnes vedlikehold/ oppgraderinger på garasje for å få den tett og tørt. HMS tiltak som montering av rekkverk må også påregnes

Garasje er ikke videre tilstands vurdert.

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.



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 med hybel

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	86			86	
1. Etasje	95			95	6
SUM	181				6
SUM BRA	181				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, Soverom 1, Hall m/trapp , Bod 1 (under oppussing), Gang til hybel, Bad underetasje, Bod 2, Stue/kjøkken , Soverom 2, Vaskerom		
1. Etasje	Gang m/trapp, Toalettrom , Bad 1.etasje, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Kjøkken , Stue		

Kommentar

Arealer i tabell angis i hele m² og er avrundet.

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

Nettoarealer rom:

Underetasje:

Vindfang, ca. 3,0 m². Soverom 1, ca. 9,8 m². Hall med trapp, ca. 11,7 m². Bod 1, ca. 11,9 m². Gang mot hybel, ca. 5,8 m². Bad, ca. 1,9 m². Bod, ca. 1,9 m². Stue/kjøkken, ca. 19,0 m². Soverom 2, ca. 9,4 m². Vaskerom, ca. 6,0 m².

1. etasje:

Gang med trapp, ca. 10,4 m². Toalettrom, ca. 1,5 m². Bad, ca. 3,0 m². Soverom 3, ca. 6,7 m². Soverom 4, ca. 10,4 m². Soverom 5, ca. 10,7 m². Kjøkken, ca. 11,6 m². Stue, ca. 38,3 m².

Merk.

Innvendige vegger, sjakter og kanaler etc. utgjør ca. 6,8 m² av bruksarealet.

Øvrige Arealer:

Nordvestvendt altan med utgang fra stue, ca. 7,3 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger datert 06.09.1974 fremvist av megler.

Underetasjen: Det er gjort endringer i dørplasseringer i underetasjen, hobbyrom og disponibeltrom i underetasjen er innredet som soverom. Disponibeltrom tilfredsstiller ikke anbefalingene for dagslysflate og ventilasjon for soverom, men er beskrevet som soverom i rapporten.

1.etasje endring av størrelse på kjøkken, samt endre plassering av altandør mot baksiden av huset.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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: For liten dagslysflate på soverom 2 ifht. anbefalinger for soverom.

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		88		88	
SUM		88			
SUM BRA	88				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger som stemmer med dagens bruk. Tegninger er fremvist av megler.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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)
Enebolig med hybel	167	14
Garasje	0	88

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.7.2024	Markus Ellingsen Gilmore	Takstingeniør
	Aina Kristin Thunestvedt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	292	88		0	873.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gullfjellsvegen 249

Hjemmelshaver

Thunestvedt Aina Kristin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenhet i Gullfjellsvegen på Haukeland i landlige omgivelser mellom Nesttun og Arna, i retning Gullfjellet.

Kort vei til flotte turområder som Skåldals - og Gullfjellet,.

Ca. 15 minutters kjøring til Øyrane torg og Arna stasjon, 20 minutter til Lagunen Sotrsenter, 25 minutter til Åsane senter og 35 minutter med bil til Bergen sentrum.

Fra Arna stasjon tar det 7 minutter til Bergen sentrum med toget.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra privat borrehull på eiendommen.

Tilknytning avløp

Eiendommen har septiktank, med overløp til elv, opplyst i tidligere takstrapport.

Tømming av septiktank annethvert år er inkludert i kommunale avgifter.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

KPA 2018 Faresone: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred.

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

Om tomten

Eiet tomt på 873,80 m².
Utearealet er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og p-plasser, plen og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag anbefales det å sjekke grunnboken.
Grunnboken er et offentlig register, som viser tinglyste rettigheter og forpliktelser i eiendom.

Oppvarming

Varmepumpe med innedel i stue, vedovn i stue ellers elektrisk oppvarming.

Parkering

I garasje og på egen tomt.

Standard

Enebolig med hybel. I hovedsak eldre standard på utstyr, innredninger og overflater.
Boligens innvendige rom, gulvareal, takhøyde og overflater:

Underetasjen:

Vindfang, ca. 3,0 m². Takhøyde 2,40.

Gulv: fliser. Vegger: malt panel. Tak: takplater.

Soverom 1, ca. 9,8 m². Takhøyde 2,39.

Gulv: laminat. Vegger: MDF-plater. Tak: takplater.

Hall med trapp, ca. 11,7 m². Takhøyde 2,38.

Gulv: parkett. Vegger: malt panel og malt murpuss. Tak: takplater.

Bod (under oppussing), ca. 11,8 m². Takhøyde 2,41.

Gulv: ubehandlet betong. Vegger: ubehandlede overflater. Tak: delvis panelert.

Gang mot hybel, ca. 5,8 m². Takhøyde 2,33.

Gulv: laminat. Vegger: malt murpuss og malt tapet. Tak: malt overflate.

Bad, ca. 1,9 m². Takhøyde 2,25.

Gulv: fliser. Vegger: malt tapet og baderomsplater. Tak: malte plater.

Bod 2, ca. 1,9 m². Takhøyde 2,20.

Gulv: laminat. Vegger: malte plater. Tak: himlingsplater.

Stue/kjøkken, ca. 19,0 m². Takhøyde 2,32.

Gulv: laminat. Vegger: malt puss og malt tapet. Tak: malte plater.

Soverom 2, ca. 9,4 m². Takhøyde 2,39.

Gulv: parkett. Vegger: MDF-plater og malte plater. Tak: malt panel.

Vaskerom, ca. 6,0 m². Takhøyde 2,42.

Gulv: betong. Vegger: panel. Tak: panel.

1. etasje:

Gang med trapp, ca. 10,4 m². Takhøyde 2,38.

Gulv: laminat. Vegger: malt panel. Tak: takplater.

Toalettrom, ca. 1,5 m². Takhøyde 2,8.

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

Bad, ca. 3,0 m². Takhøyde 2,29.

Gulv: fliser. Vegger: våtromstapet. Tak: takplater.

Soverom 3, ca. 6,7 m². Takhøyde 2,38.

Gulv: laminat. Vegger: malt tapet. Tak: takplater.

Soverom 4, ca. 10,4 m². Takhøyde 2,37.
Gulv: laminat. Vegger: malt tapet. Tak: takplater.

Soverom 5, ca. 10,7 m². Takhøyde 2,37.
Gulv: parkett. Vegger: malt tapet. Tak: takplater.

Kjøkken, ca. 11,6 m². Takhøyde 2,38.
Gulv: belegg. Vegger: malt tapet. Tak: malte plater med downlights.

Stue, ca. 38,3 m². Takhøyde skråtak.
Gulv: parkett. Vegger: malt panel. Tak: takplater.

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

Siste hjemmelsovergang

År
2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.08.2024	Gjennomgått. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i dokumentet.	Gjennomgått		Nei
Eier	26.07.2024	Omvisning og opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.07.2024	Generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.09.1974	Byggemeldte tegninger fremlagt av megler.	Gjennomgått		Nei
www.seeiendom.no	30.07.2024	Matrikelopplysninger.	Gjennomgått		Nei
www.bergenskart.no	30.07.2024	Reguleringsplaner.	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 brukeren 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 tjenesteytere.

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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/UA8673>

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