





Tilstandsrapport

 Bolighus m/flere boenheter
 Konvallveien 1, 5093 BERGEN
 BERGEN kommune
 # gnr. 160, bnr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 24.09.2024

Rapportdato: 09.10.2024

Oppdragsnr.: 20932-2154

Referansenummer: JC7306

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang

Vår ref:



 **BANG
TAKST** AS
Ingeniør & Takstmann



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.

Bang Takst AS

Bang Takst AS eies av Patrick Bang som har bakgrunn som byggingeniør med senere takstutdanning fra NITO/NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:

- Tilstandsrapport etter ny forskrift
- Verdi- og lånetakst
- Reklamasjonsrapporter
- Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.

Med over ti års erfaring som bla. rådgivende ingeniør og byggeleder er selskapet opptatt av å levere serviceinnskilt kvalitetsarbeid for alle type kunder.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

post@bangtakst.no

979 16 572



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! 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

TAKSTOBJEKTET

Bolighus oppført over tre etasjer samt loft.
Garasje på 15,6 m².
Flere uteplasser/terrasser.

STANDARD

Boligen har varierende standard på overflater, innredning og tekniske installasjoner.

EGENSKAPER

Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstillе dagens krav. En rekke av boligens egenskaper må forventes å være dårligere iht. dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon. Det må forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut.

GENERELL INFO

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

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Byggegrunn/fundamentering:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult.
Grunnmur i antatt betong med sparestein samt murkonstruksjoner.
Gulv mot grunn i betong.

Yttervegger:

Yttervegger av dobbel tegl (over grunnmur) med luftesjikt (hulmur). Pusset og overflatebehandlet fasade.
Innvendig påforet platekledning.

Tak/taktekking:

Saltak med tresperrer.
Taktekking med sutak, lekter og glassert, sort teglstein.
Takrenner og nedløpsrør i sortlakkert metall.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

ROMBESKRIVELSE - INNVENDIG

Kjeller:

Kjellerrom (27,6 m²)
Uinnredet kjellerrom.
Vedovn.
Utgang til hage.

Bod m/bereder (6,7 m²)
Varmtvannsbereder.
Uinnredet kjellerrom.

Tidl. bad (2,2 m²)
Uinnredet kjellerrom.

Bod (7,7 m²)
Uinnredet kjellerrom.

1. etasje - Leilighet H0101

Gang (3,2 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og behandlede flater i himling.

WC (1,2 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og behandlede flater i himling.

Stue / spisestue (29,0 m²)
Parkett på gulv, malte flater/tapet på vegger og malte flater i himling.
Vedovn.

Soverom 1 (10,9 m²)
Laminat på gulv, behandlede flater/tapet på vegger og behandlede flater i himling.

Soverom 2 (9,1 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.

Bad (3,9 m²)
Keramiske fliser på gulv, malte plater på vegger og malte flater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Kjøkken (8,0 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

2. etasje - Leilighet H0201

Gang (3,0 m²)
Fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.

WC (1,2 m²)
Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Stue / spisestue (22,7 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Vedovn.

Soverom 1 (11,6 m²)
Parkett på gulv, malte flater/tapet på vegger og takplater i himling.
Utgang til altan.

Beskrivelse av eiendommen

Soverom 2 (6,5 m²)

Laminat på gulv, tapet på vegger og panel i himling.

Bad (2,8 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling.

Innfelte spotter.

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Kjøkken (7,9 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Loft:

Innredet loftsrom (12,7 m²).

Laminat på gulv, malte flater på vegger samt huntonittpanel og malte flater i himling.

Innredet loftsrom (ikke målbart areal)

Laminat på gulv, huntonittpanel på vegger og i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av kobber.

Avløpsrør av støpejern.

Tre varmtvannsberedere.

Sikringsskap med skrusikringer og utomatsikringer (jordfeilautomater).

OPPVARMING

Rentbrennede ildsted i begge leilighetene.

Vedovn i kjeller.

Elektrisk oppvarming forøvrig.

PARKERING

Parkering i egen garasje.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Bolighus m/flere boenheter

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

- Loft er ikke vist på tegninger. Rommene er "innredet". En må være oppmerksom på at rommene ikke er godkjent til rom for varig opphold. En del vegger er fjernet i kjeller.

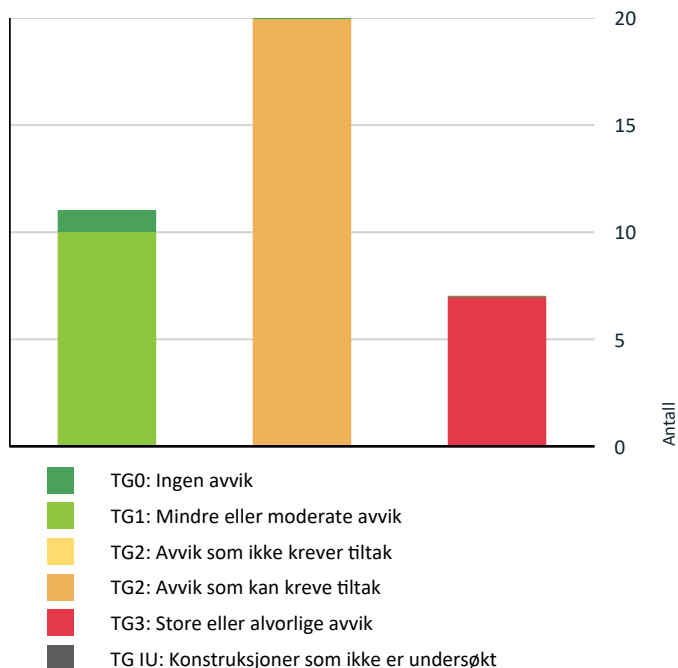
- Terrasse i fremkant av boligen er ikke omsøkt.

Garasje

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

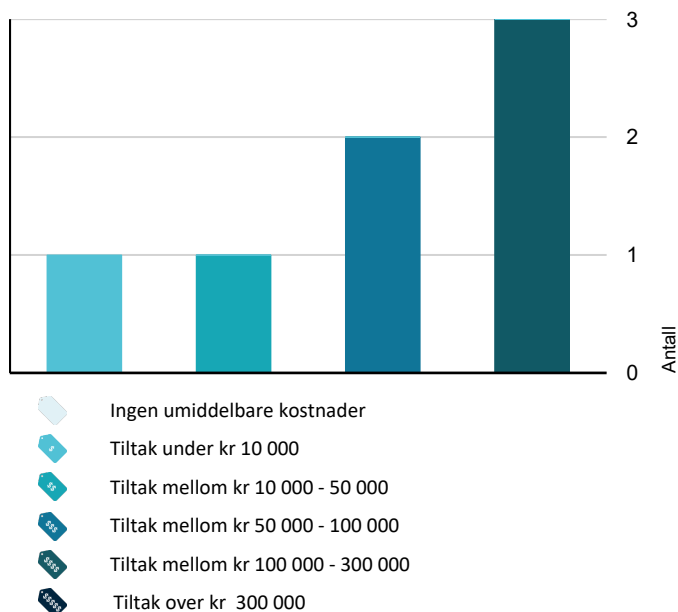
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

Bolighus m/flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje - Leilighet H0201 > Bad (2,8 m²) > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje - Leilighet H0101 > Bad (3,9 m²) > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje - Leilighet H0101 > WC (1,2 m²) > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 2. etasje - Leilighet H0201 > Bad (2,8 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje - Leilighet H0101 > Bad (3,9 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2. etasje - Leilighet H0201 > WC (1,2 m²) > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGHUS M/FLERE BOENHETER

Byggeår

1929

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Boligen har varierende standard på overflater, innredning og tekniske installasjoner.

Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TE1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med sutak, lekter og glassert, sort teglstein.

Vedr. levetid:

Vindskier og dekkbord har en normal brukstid på 15 til 25 år. Takstein av tegl har en normal brukstid på 50 til 75 år. Pga. nedbørmengdene på vestlandet må det påregnes en kortere reell levetid, normalt sett mellom ca. 40-60 år.

Årstall: 2016

Kilde: Egenerklæring

TE1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i sortlakkert metall.

Evt. drypp fra skjøter er ikke kontrollert (oppholdsvær på befaringsstidspunktet).

Vedr. levetid:

Takrenner og nedløp i plast har en normal brukstid på 20-30 år.

Årstall: 2016

Kilde: Egenerklæring

TE2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av dobbel tegl (over grunnmur) med luftesjikt (hulmur). Pusset og overflatebehandlet fasade.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Stedvis oppsprekking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold.

TE2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med tresperrer.

Merk:

Oppbygging av eldre takkonstruksjoner tilfredsstillende ikke dagens krav mtp. isolasjon o.l. og vil avvike fra dagens byggeskikk. Fuktskjolder, aktivitet etter

Tilstandsrapport

mit/borebille, skjeve takstoler, punktert/manglende dampsperre, fukt skjolder, mangelfull lufting, aktivitet etter skadedyr og lignende er avvik som kan forekomme i eldre takkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er i hovedsak gitt på bakgrunn av alder. En må være oppmerksom på at det må påregnes en viss risiko med eldre takkonstruksjoner.
- Noe mit.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for behov for tiltak per i dag.

📍 TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.

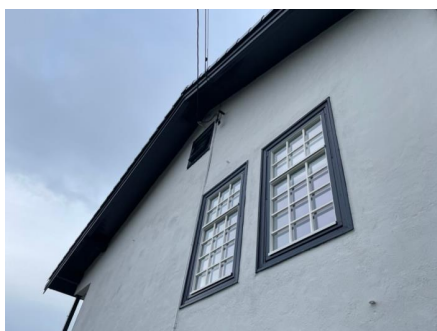
Vinduer av varierende alder. Hovedparten av vinduene ble skiftet i 2016 (vinduer er skiftet ut fortløpende siden rundt slutten av 2000-tallet og inntil nylig).

Merk:

Vinduer er plassert "ute" i vegg av estetiske årsaker, som medfører noe høyere slitasje/risiko. Vinduer er beslått med blyinnfatning. Det bør likevel påregnes jevnlig tilsyn og vedlikehold.

Vedr. levetid:

Malte vinduer har en normal forventet brukstid på 20 til 60 år. På grunn av nedbørsmengdene på vestlandet må en kortere reell levetid, normalt sett mellom 20-40 år. De fleste vinduer vil kunne vare lengre ved jevnlig vedlikehold. Risiko for punkterte glass vil øke i forhold til alderen på vinduene (merk at punkterte glassruter kan være vanskelig å avdekke).



📍 TG 2 Dører

Kjeller:

Ytterdør med huntonitt dørblad og 2-lags cotswold glass.

Elektronisk dørlås fra Yale Doorman.

Dør fra 2007.

1. etasje:

Ytterdør med huntonitt dørblad og 2-lags isolerglass.

Elektronisk dørlås fra Yale Doorman.

Dør fra 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Fuktsvelling på dørblad.
- Slitte konstruksjoner under baldakin v/inngangsdør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dører/dørblad må skiftes ut for å lukke avviket (hovedsakelig av visuell betydning).
- Det må påregnes noe vedlikehold.



TG 2 Entredører

H0101:
Tredør med blyglassfelt. Fra byggeår.
Ingen brannklassifisering.

H0201:
Tredør med blyglassfelt. Fra byggeår.
Ingen brannklassifisering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Elde/slitasje.
- Manglende brann- og lydklassifisering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dørene bør påregnes å skiftes ut på sikt eller etter behov.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 3,5 m² med utgang fra soverom i leilighet i 2. etasje.
Fliser på gulv. rekkverk i Betongkonstruksjon.
Rekkverkshøyde ble målt til 0,81 meter.

Terrasseplattning på ca. 6 m² v/trappene langs boligen.
Terrassebord av impr. materialer og rekkverk i trekonstruksjoner. Uttrekkbar levegg.
Rekkverkshøyde ble målt til 0,78 meter.

Terrasse på ca. 45 m² foran boligen.
Terrassebord av impr. materialer og rekkverk med stående bord.
Rekkverkshøyde ble målt til 0,93 meter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Betongtrapper med skifer i trinn. Smijernsrekkeverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Noe oppsprukkede fuger samt enkelte løse fliser.
- Betongavskallinger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Observasjoner:

Normal bruksslitasje i forhold til alder på overflater.

Merk:

Stedvis fuktsvelling.

Kommentar:

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

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Merk:

Det er fjernet en del vegger i kjeller. Eier opplyser at det ikke er fjernet bærevegger.

Merk:

Det ikke ble flyttet på tunge møbler etc. Målinger er basert på stikkprøver. Avvik kan forekomme. Det må påregnes skjevheter/knirk/lokale svanker/nedbøyninger i eldre boliger. En må være spesielt oppmerksom på dette i boliger hvor det er lagt nytt gulv på eksisterende bjelkelag uten at det har vært gjort fullstendig avretting o.l.

Bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da disse er oppført etter eldre forskrifter. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Varierende skjevheter i boligen. Det ble ved stikkmålinger målt avvik utover standardens krav til godkjente måleavvik. Merk at skjevhetene må sees i sammenheng med boligens alder.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

ⓘ TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

ⓘ TG 2 Pipe og ildsted

Pipe:

Teglsteinspipe.

Ildsted:

Rentbrennende ildsted i begge leilighetene.

Eldre vedovn i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- • Konf. feier vedr. behov for evt. tiltak.

ⓘ TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble påvist synlig fukt samt høye verdier ved fuktmåling på synlig treverk. Det er derfor ikke foretatt ytterligere undersøkelser.

Merk:

Tilstandsrapport

Grunnmur/betonggulv er antatt bygget opp etter byggeårets krav og forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens krav

Høy luftfuktighet kan medføre fare for treødeleggende sopper, muggdannelse, stripet borebille (mit), råtebille m.m.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Estimert er vanskelig å anslå og avhenger av fremtidig bruk av kjelleren.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Kryp kjeller

Boligen har krypkjeller. Det ble gjort inspeksjon av tilgjengelige deler. Se kommentarer under avvik.

Kommentar:

Fuktigheten i krypkjellere kan variere med årstidene og fuktskader kan oppstå på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Fukt kan gi skader i konstruksjoner som bjelkelag, og utvikler seg over tid. Sommeren er den mest kritiske perioden med tanke på høy fuktighet.

Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er å betrakte som en særlig fuktutsatt konstruksjon, og det anbefales jevnlig å kontrollere krypekjeller for å følge med på tilstanden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.
- Manglende dampsperre.
- Dels begrenset ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Tiltak må også sees i sammenheng med evt. fremtidig bruk av kjelleren.
- Konf. selgers egenerklæring vedr. mulighet for å lede vekk deler av vannet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Lukkede tretrapper.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Profilerte innerdører i tre samt formpressede dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Enkelte dører tar i karmer.

Konsekvens/tiltak

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

VÅTROM

2. ETASJE - LEILIGHET H0201 > BAD (2,8 M²)

TG 3 Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:

Innredning med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil og dusj med dusjgarnityr samt hånddusj. El. varmekabler, støpejernssluk og avtrekksventil i himling.

Vedr. TG3 på bad/våtrom:

Tilstandsgraden benyttes på på bad/våtrom hvor oppgradering må påregnes straks eller innen kort tid på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning, med økt risiko for lekkasjer og skader. Dette omfatter bla. våtrom hvor forventet brukstid for skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) er oppbrukt.

I de fleste tilfeller vil det være opp til ny eier å vurdere oppgradering, og de fleste bad/våtrom kan benyttes frem til den tid såfremt det vises forsiktighet ved bruk av. f. eks. dusjkabinett. Merk at sistnevnte ikke erstatter rommets tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Tilstandsgrad er satt ut i fra en kombinasjon av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader. Badet ansees som utdatert etter dagens krav. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

2. ETASJE - LEILIGHET H0201 > BAD (2,8 M²)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var ikke mulig å foreta hulltaking pga. plankevegg (heltre)/yttervegg mot dusjsone.

Vurdering er gitt på bakgrunn av visuell inspeksjon fra badet, hvor alder og tilstand tilsier at det ikke kan utelukkes fukt i tilliggende konstruksjoner. Ved rehabilitering vil det være naturlig å foreta oppgradering av rommet og skifte ut evt. fuktskadede materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Tilstandsgrad er satt for å belyse risiko mtp. eldre bad med usikkert tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vil være naturlig å gjøre nærmere undersøkelser og tiltak ved oppgradering av våtrommet.

1. ETASJE - LEILIGHET H0101 > BAD (3,9 M²)

TG 3 Generell

Keramiske fliser på gulv, malte plater på vegger og malte flater i himling.

Inneholder:

Vegghengt servant med blandebatteri, speilskap, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Støpejernssluk og avtrekksventil i himling.

Vedr. TG3 på bad/våtrom:

Tilstandsgraden benyttes på på bad/våtrom hvor oppgradering må påregnes straks eller innen kort tid på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning, med økt risiko for lekkasjer og skader. Dette omfatter bla. våtrom hvor forventet brukstid for skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) er oppbrukt.

I de fleste tilfeller vil det være opp til ny eier å vurdere oppgradering, og de fleste bad/våtrom kan benyttes frem til den tid såfremt det vises forsiktighet ved bruk av. f. eks. dusjkabinett. Merk at sistnevnte ikke erstatter rommets tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Tilstandsgrad er satt ut i fra en kombinasjon av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader. Badet ansees som utdatert etter dagens krav. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE - LEILIGHET H0101 > BAD (3,9 M²)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var ikke mulig å foreta hulltaking pga. plankevegg (heltre)/yttervegg mot dusjsone.

Vurdering er gitt på bakgrunn av visuell inspeksjon fra badet, hvor alder og tilstand tilsier at det ikke kan utelukkes fukt i tilliggende konstruksjoner. Ved rehabilitering vil det være naturlig å foreta oppgradering av rommet og skifte ut evt. fuktskadede materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Tilstandsgrad er satt for å belyse risiko mtp. eldre bad med usikkert tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Det vil være naturlig å gjøre nærmere undersøkelser og tiltak ved oppgradering av våtrommet.

KJØKKEN

1. ETASJE - LEILIGHET H0101 > KJØKKEN (8,0 M²)

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Skvettplater over benkeplate og belysning under overskap.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Gram)
- Induksjonstopp (Gorenje)
- Oppvaskmaskin (Bosch)

Integrert ventilator.

1. ETASJE - LEILIGHET H0101 > KJØKKEN (8,0 M²)

1 TG 1 Avtrekk

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

2. ETASJE - LEILIGHET H0201 > KJØKKEN (7,9 M²)

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Electrolux)
- Induksjonstopp (Electrolux)
- Oppvaskmaskin med synlig front (Bosch)
- Kjøleskap med frysedel i nisje (Liebherr)

Vegghengt ventilator (Electrolux)

Kjøkkenet er opprinnelig av eldre alder (flyttet fra annen bolig).

2. ETASJE - LEILIGHET H0201 > KJØKKEN (7,9 M²)

1 TG 1 Avtrekk

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

SPESIALROM

1. ETASJE - LEILIGHET H0101 > WC (1,2 M²)

1 TG 3 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Inneholde
Gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE - LEILIGHET H0201 > WC (1,2 M²)

TG 2 Overflater og konstruksjon

Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Inneholder:
Gulvstående toalett. Naturlig ventilasjon via spalteventil i vindu.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern.

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.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og dels periodisk avtrekk.

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

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Kjeller:

Varmtvannsbereder på 287 liter fra Oso Hotwater.
Bereder fra 1999.

1. etasje:

Varmtvannsbereder på rundt 20 liter i benkeskap på kjøkkenet.
Bereder fra 1999.

2. etasje:

Varmtvannsbereder på 28 liter i benkeskap på kjøkkenet.
Bereder fra 2020.

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



TG 3 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 bygnings sakkyndig 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.

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskapene er plassert i trapperom.

Tilstandsrapport

Hovedinntak på loft.
Skrusikringer og utomatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

BELYSNING

Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

3. 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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent Det har hendt i følge eier.

5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

8. 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?

Ja

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

Ukjent

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

Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget. Enkelte arbeider bærer preg av ufagmessighet.

På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Vedr. vurdering av elektrisk anlegg:

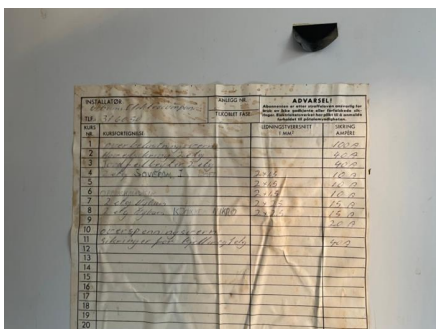
El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmansens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

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

Merk at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det utvidet kontroll av el-anlegg ved eierskifte. Ved nærmere ettersyn av autorisert personell kan det forekomme avvik og kostnader til utbedring som ikke vil bli oppdaget ved en forenklet gjennomgang iht. NS3600 (forskrift til ny avhendingslov).

Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el. anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/ending av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold. Estimert omfatter kun utgifter til utvidet kontroll og grovt anslag på evt. utbedringsarbeider. Ved f.eks. rehabilitering av bad, kjeller, kjøkken osv. må det naturligvis påregnes høyere kostnader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



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 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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

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

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
3. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

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

1 TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilbakefylt med antatt selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drencsystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Knotteplast er ikke klemt med klemlist i øvre del.

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.
- Klemlist bør monteres i øvre del av knotteplast.



1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i antatt betong med sparestein samt murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

- Sprekker/avskallinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, utover jevnlig tilsyn og kontroll av evt. riss og sprekker. Disse skyldes mest sannsynlig eldre setninger. Merk at disse må måles over tid for å kunne konkludere med evt. pågående setninger.
- Det må påregnes normalt vedlikehold.



TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i mur- og betongkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Sprekker/avskallinger.
- Lavt rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold.
- Det er ikke krav om å øke rekkverkshøyden opp til dagens krav.



TG 0 Terrengforhold

Det ble ikke avdekket unormale terrengforhold. Evt. stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvar på befaringsdagen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger av eldre alder. Avløpsrør fra 1987 i følge eier.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

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

Vurdering av avvik:

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

Oljetank

Eier opplyser at det ikke er nedgravd oljetank på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1959

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard

Beskrivelse:

Yttervegger i betongsaging. Sperretak.

Taktekking med metallplater.

Takrenner og nedløp i plast.

To-fløyet dør/port.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Vedlikehold

Garasjen bærer preg av elde/slitasje og har behov for oppgraderinger.

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

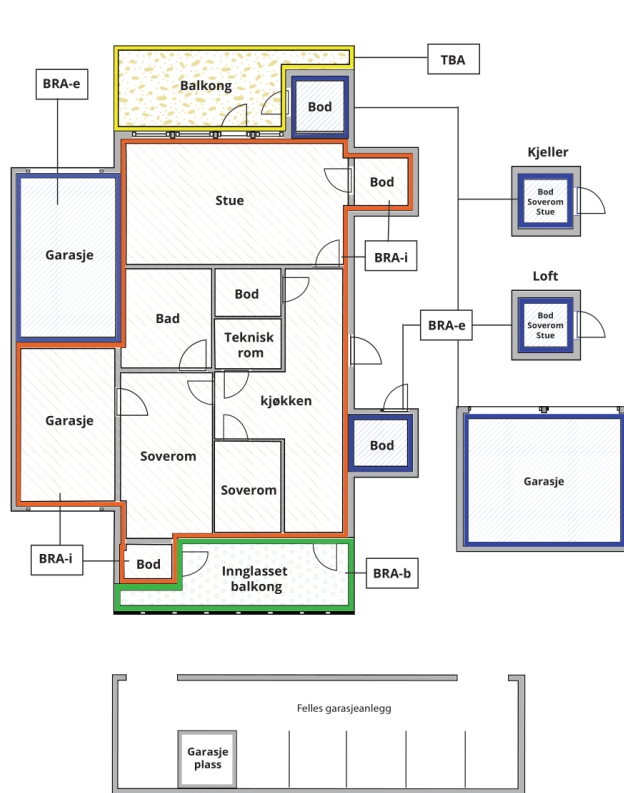
Hva er måleverdig areal?

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)
Eksternt 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

Bolighus m/flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	45			45	45		45
1. etasje - Leilighet H0101	67			67			67
1. etasje - Trapperom	7			7			7
2. etasje - Leilighet H0201	58			58	4		58
2. etasje - Trapperom	7			7			7
Loft	13			13		62	75
SUM	197				49	62	259
SUM BRA	197						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerrom (27,6 m ²), Bod m/bereder (6,7 m ²), Bod (7,7 m ²), Tidl. bad (2,2 m ²)		
1. etasje - Leilighet H0101	Gang (3,2 m ²), WC (1,2 m ²), Stue / spisestue (29,0 m ²), Soverom 1 (10,9 m ²), Bad (3,9 m ²), Soverom 2 (9,1 m ²), Kjøkken (8,0 m ²)		
1. etasje - Trapperom	Trapperom (6,5 m ²)		
2. etasje - Leilighet H0201	Gang (3,0 m ²), WC (1,2 m ²), Stue / spisestue (22,7 m ²), Soverom 1 (11,6 m ²), Bad (2,8 m ²), Soverom 2 (6,5 m ²), Kjøkken (7,9 m ²)		
2. etasje - Trapperom	Trapperom (6,5 m ²)		
Loft	Innredet loftsrom (12,7 m ²), Innredet loftsrom (ikke målbart areal)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 7,0 m² av bruksarealet i i boligen.

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

TAKHØYDER

Kjeller: ca. 3,22 meter (målt i kjellerrom, varierende høydeforskjeller).

1. etasje: ca. 2,64 meter (målt i stue/spisestue).

2. etasje: ca. 2,46-2,47 meter (målt i stue / spisestue).

Loftsetasje: ca. 1,87, meter (målt i innredet rom).

GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt).

Arealet i boligen er vanskelig/umulig å måle helt nøyaktig grunnet synlig fjell i kjeller, romutforming, skjevheter o.l. Avvik utover standardens krav kan forekomme. Ved innredning av kjeller (og videre innredning av loft) må det påregnes at arealene kan endes i forhold til dagens situasjon. Boligen er opplyst å ikke være seksjonert (ved seksjonering vil fellesareal etc. utgå fra arealoppstillingen).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

- Loft er ikke vist på tegninger. Rommene er "innredet". En må være oppmerksom på at rommene ikke er godkjent til rom for varig opphold. En del vegger er fjernet i kjeller.
- Terrasse i fremkant av boligen er ikke omsøkt.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar:

- Bygget er oppført etter eldre forskrifter og vil med all sannsynlighet ikke innfri krav i TEK17. Det er antatt ikke branncelleinnndeling mellom seksjoner iht. dagens krav.
- Dører mangler brannklassifisering iht. dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje (15,6 m ²)	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Bolighus m/flere boenheter	152	45
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2024	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	48		0	499.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Konvallveien 1

Hjemmelshaver

Gundersen Gunnar, Gundersen Helene Lovise
Frøydarlund

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i Fridalen, mellom Wergeland og Landås. Her har man nærhet til det aller meste og området er ansett som meget attraktivt. Nabolaget er en av Bergens mest anerkjente Grung-nabolag med fantastisk arkitektur.

Årstad Brannstasjon barnehage, Fridalen barne skole, Gimle oppvekstskole ungdomsskole og barnehage, og Langhaugen videregående ligger få minutter unna.

Brann Stadion, Nymark, Haukelandshallen og Landåshallen er alle innen få minutters gange fra boligen. Her ligger alt til rette uansett om man ønsker fotball, håndball eller andre muligheter. For natur og friluft er Ulriken det mest populære valget. Kort vei til Haukeland Sykehus.

Kort vei til butikker som Kiwi, Bunnpris, Sletten Shoppingsenter m.m. Det er også bybanestopp i nærheten som tar deg til Bergen Sentrum, Lagunen, Oasen, Nesttun eller Flesland.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen er omfattet av:

Kommuneplanens arealdel:
BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

Kommunedelplan:
ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS

Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert. For ytterligere informasjon kan man kontakte kommunen eller besøke www.bergenskart.no/braplan.

Om tomten

Tomten er skrånende med dels opparbeidet hage. Solrik tomt med gode utsiktsforhold. Flere sitteplasser langs boligen, samt stor terrasse i fremkant. Tomten er videre opparbeidet med flere busker, frukttrær m.m.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum

1 950 000

År

2005

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.		Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no		Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring		Lagret internt for dokumentasjon.	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 tilleggundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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/JC7306>

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