






# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig  
 Bråtet 223, 5154 BØNES  
 BERGEN kommune  
 gnr. 20, bnr. 1178  
 Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m<sup>2</sup> BRA-i: 124 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.09.2024

Rapportdato: 17.09.2024

Oppdragsnr.: 20334-1889

Referansenummer: MB1444

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Bjerk Hansen

Vår ref: Kristoffer Bjerk  
Hansen



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 bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Bjerk Takst AS

Bjerk Takst AS så dagens lys den 3. januar 2013, grunnlagt av Kristoffer Bjerk Hansen. Kristoffer har bakgrunn som tømmer og byggmester, og hans dedikasjon til faget førte ham til takstbransjen. Bjerk Takst AS utfører omtrent 400 rapporter årlig, primært innen områder som tilstandsrapporter, verditakster, og forenklete verdivurderinger.

I 2022 ble Silje en verdifull tilvekst til teamet som saksbehandler. Hennes tilstedeværelse har styrket Bjerk Taksts evne til å håndtere ulike oppgaver og sørge for effektiv saksbehandling.



Rapportansvarlig

Kristoffer Bjerk Hansen  
Uavhengig Takstingeniør  
post@bjerk-takst.no  
936 32 622



# 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:

Del av tomannsbolig over to plan.

Nord-vestvendt altan på 4,5 m<sup>2</sup> med utgang fra sov 2.etg.

Nord-vestvendt terrasse på 23,9 m<sup>2</sup> med utgang fra stue.

Tilhørende utvendig bod på 5,5 m<sup>2</sup>.

## Generelt:

Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1986 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1986

[Gå til side](#)

## UTVENDIG

### Taktekking:

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

Pipe er utvendig kledd med blikk.

### Nedløp og beslag:

Renner og nedløp i aluminium.

Beslag/takhetter i aluminium/stål.

### Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

### Takkonstruksjon:

Saltak.

Konstruksjon av W-takstoler i tre.

### Vinduer:

Isolerglass i trekarmer.

### Dører:

Ytterdør: Finert dørblad med felt av isolerglass.

Ytterdør bod: Malt dørblad.

Terrassedør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.

Altandør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.

### Altan:

Nord-vestvendt altan på 4,5 m<sup>2</sup> med utgang fra sov 2.etg.

### Terrasse:

Nord-vestvendt terrasse på 23,9 m<sup>2</sup> med utgang fra stue.

## INNVENDIG

[Gå til side](#)

## Rom 1.etg:

- Entré/gang: Keramiske fliser på gulv, tapet og panel på vegger og malt platekledning i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning og panel på vegger og malt platekledning i himling.

## Rom 2.etg:

- Gang: Vinylbelegg på gulv, tapet og panel på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 3: Vinylbelegg på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Kontor: Vinylbelegg på gulv, panel på vegger og i himling.

## Etasjeskiller/gulv mot grunn:

Gulv mot grunn i betong.  
Etasjeskiller i trebjelkelag.

## Radon:

Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier over 200 bq.

## Pipe og ildsted:

Skorstein i murkonstruksjoner.  
Jøtul peisovn med glassfront i stue.  
Wingardards ovn på sov 2 2.etg.  
Sotluke i stue.

## Innvendig trapp:

Furutrapp med åpne trinn.  
Behandlete overflater i trinn.

## Innvendige dører:

- Formpressete slette dørblad.
- Skyvedør mellom stue-kjøkken.
- Dør med glassfelt mellom entré/gang-stue.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Vaskerom 1 etg:

Areal: 3,8 m<sup>2</sup>.

Våtromsbelegg på gulv,  
malt plateledning på vegger og i himling.

Inneholder: Utslagsvask  
og opplegg for vaskemaskin.  
Avtreksventil i himling.  
Sluk av plast.

## Bad 2.etg:

Areal: 5,6 m<sup>2</sup>.

Keramiske fliser på gulv,  
keramiske fliser og malt strie på vegger  
og malt plateledning i himling.  
Inneholder: Servant med møblement/speil,  
belysning, toalett og badekar.  
Avtreksventil i kasse.  
Sluk av plast.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 9,8 m<sup>2</sup>.

Parkett på gulv, malt strie på vegger  
og malt plateledning i himling.  
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.  
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum,  
ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.  
Keramiske fliser over benkeplaten.

## Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator antatt  
via mekanisk avtrekk.

## SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalett rom:

Areal: 1,5 m<sup>2</sup>.

Vinylbelegg på gulv,  
tapet på vegger og malt plateledning i himling.  
Inneholder: Servant og toalett.  
Avtreksventil i himling.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

## Vannledninger:

Vannforsyningsrør av kobber.  
Stoppekran på vaskerom.

## Ventilasjon:

Boligen har mekanisk avtrekk fra vaskerom,  
toalett, kjøkken ventilator og bad.  
- Friskluftsventiler i vinduer.

## Varmtvann:

Varmtvannsbereder på vaskerom.  
Volum: 200 liter.

## Elektrisk anlegg:

Sikringsskap i utvendig bod.  
Inneholder: Skrusikringer,  
jordfeilbryter og strømmåler.  
Hovedsikring på 35 ampere.

## Kurser:

25 ampere: 1 stk.  
16 ampere: 7 stk.

## El. oppvarming:

- Opplyst varmekabler i gang, stue og kjøkken.

## Branntekniske forhold:

Slukkeapparat og røykvarslere er montert etter  
befaring.

[Gå til side](#)

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

### Drenering:

Grunnmuren ligger med tilfyllte masser.

### Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur/fundamenter av betong.

### Terrengforhold:

Bygningen er oppført over bakkenivå og  
terreng rundt bygget er tilnærmet flatt.

### Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.  
Opplyst offentlig vann og avløp via  
private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

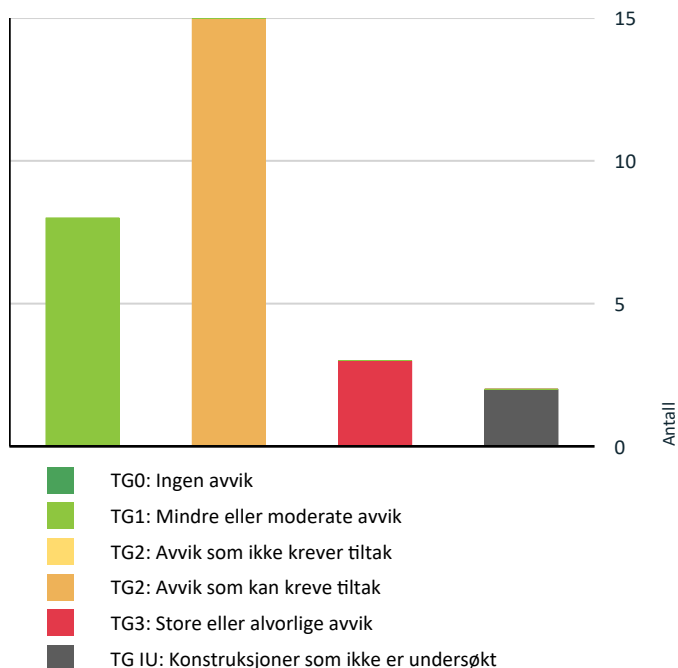
[Gå til side](#)

### Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Kontor 2.etg. er bod på tegning.

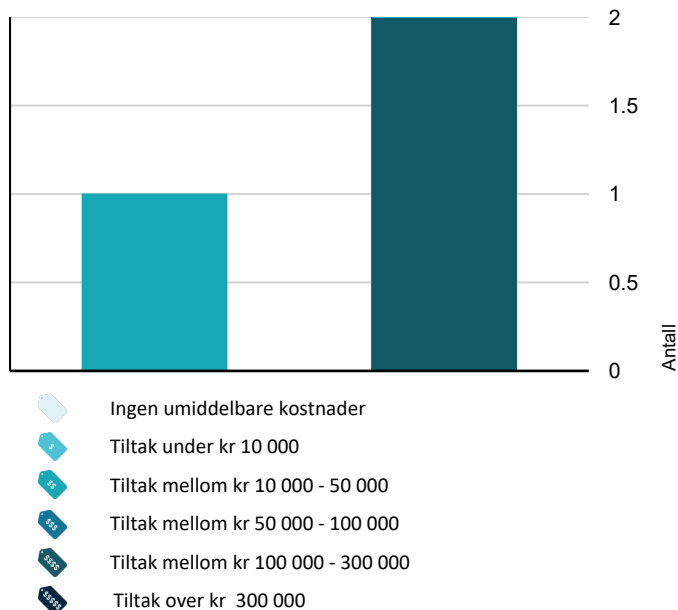
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Ved befaring var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2. I forskrift til avhendingsloven er det henvist til at det bare er nødvendig å sette kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 3. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt tidlig i denne rapporten som gjelder avvik med og uten tiltak. Eventuelle avvik som krever, eller kan kreve tiltak står under de enkelte punkter i hovedrapporten. Kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, må eventuelt bestilles som tillegg.

Opplysninger om årstall og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Vedrørende egenerklæringsskjema:

Egenerklæringsskjema blir utfyllt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etg. > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etg. > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1.etg. > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Altan [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > 1.etg. > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1986

**Kommentar**  
Opplyst av selger

**Standard**  
Bygget har noe eldre standard.

**Vedlikehold**  
Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.  
- Vedlikehold må allikevel påregnes.

## Tilbygg / modernisering

Modernisering dører: Ytterdør er byttet samt altandør i annen etasje.

Modernisering tak: Relativt nylig. Borettslaget har opplysningene

Modernisering bad: Ny innredning ca. 2005.

Modernisering kjøkken: Varme i gulv ca. 1999.

Modernisering innvendige overflater: 1987:  
En del parkett og fliser som kompensasjon fra byggherre sande.

En bod kledd med panel.

1995:  
Trappeoppgang kledd med panel.

Eier opplyser: Skavanker:  
To råtnete bord i takskjegg på vestsiden. (Borettslagets ansvar).

Hull i gips bak TV pga. feilmontering av veggfeste.

Garderobeskapene var og er av dårlig kvalitet.

Toalettet i første etasje sildrer av og til.

En god del av dørene løsnet på grunn av feil konstruerte hengsler.

Bryter for varme justering av gulv på badet er kronglete å bruke og bør skiftes.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.  
Pipe er utvendig kledd med blikk.  
- Taket ble observert fra bakkenivå på befaringsdagen.

**Årstall:** 2019      **Kilde:** Eier

### Nedløp og beslag

Renner og nedløp i aluminium.  
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er liten lufting og ikke montert musesperre (ikke standard byggeår).

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det er ikke krav til å utbedre til dagens standard.

## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak.  
Konstruksjon av W-takstoler i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Isolasjon ligger stedvis helt mot undertak, noe som begrenser luftingen.
- Brann skille er ikke fullført fra vegg 2.etg. og opp mot undertak.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Brannvegg bør utbedres.

## ! TG 2 Vinduer

Isolerglass i trekarmen (byggeår).

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe utvendig slitasje på vinduer.
- Trevinduer en antatt brukstid på 20-60 år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokale tiltak bør utføres.
- Om vinduer skal få TG:0 eller TG:1 må vinduene byttes.

## ! TG 2 Dører

Ytterdør: Finert dørblad med felt av isolerglass (2019).  
Ytterdør bod: Malt dørblad (byggeår).  
Terrassedør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass (1986).  
Altandør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass (2017).

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe utvendig slitasje på enkelte dører.
- Tredører med glassfelt har en antatt brukstid på 20-40 år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på terrassedør. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokale tiltak bør utføres.
- Om dørene skal få TG:0 eller TG:1 må vinduene byttes.

## ! TG 2 Altan

Nord-vestvendt altan på 4,5 m<sup>2</sup> med utgang fra sov 2.etg. Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av liggende bord.  
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,93 meter, bør ikke være under 1,0 meter.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

### Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 2 Terrasse

Nord-vestvendt terrasse på 23,9 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Trebjelkelag belagt med terrassebord.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

## INNVENDIG

## ! TG 2 Overflater

# Tilstandsrapport

## Rom 1.etg:

- Entré/gang: Keramiske fliser på gulv, tapet og panel på vegger og malt platekledning i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning og panel på vegger og malt platekledning i himling.

## Rom 2.etg:

- Gang: Vinylbelegg på gulv, tapet og panel på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 3: Vinylbelegg på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Kontor: Vinylbelegg på gulv, panel på vegger og i himling.

## Generelt:

- Eldre/utidsmessige overflater.
- Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
- S-rom er ikke beskrevet.

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

## Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Stedvis overflatesår/slitasje på overflater.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Bygningsdelen fungerer med avviket.
- Overflater oppgraderes for å lukke avvik.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i betong.  
Etasjeskiller i trebjelkelag.

## mrk:

- Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt ihht. byggeår/alder.
- Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskiller.
- Målinger er utført punktvis på tilfeldige utvalgte plasser.

## TG 3 Radon

Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier over 200 bq.

## Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere radonverdiene.

- Selger opplyser at radonvifte var av ved målinger.  
Målinger bør tas med radonvifte i gang.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Pipe og ildsted

Skorstein i murkonstruksjoner.  
Jøtul peisovn med glassfront i stue.  
Wingardards ovn på sov 2 2.etg.  
Sotluke i stue.

## mrk:

Pipe over tak er vurdert under punktet "taktekking".  
Øvrig del av pipen er ikke inspisert/vurdert, da dette ikke er et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.

## TG 2 Innvendige trapper

Furutrapp med åpne trinn.  
Behandlede overflater i trinn.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Innvendige dører

Formpressete slette dørblad.  
- Skyvedør mellom stue-kjøkken.  
- Dør med glassfelt mellom entré/gang-stue.

## VÅTROM

### 1.ETG. > VASKEROM

## TG 3 Generell

Areal: 3,8 m<sup>2</sup>.  
Våtromsbelegg på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.  
Inneholder: Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.  
Avtrekksventil i himling.  
Sluk av plast.

## mrk:

Våtrom eldre enn fra 1997 får automatisk TG:3, det er derfor ikke foretatt videre undersøkelser.

## Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Rommet brukes i dag, men framstår som eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/sluk løsning, risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Der er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

## Konsekvens/tiltak

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

- Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## 1.ETG. > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt pga. tilliggende konstruksjoner. - Våtsoner ligger mot yttervegg.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i utsatte områder.

## 2.ETG. > BAD

### Generell

Areal: 5,6 m<sup>2</sup>.  
Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser og malt strie på vegger og malt platekledning i himling.  
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett og badekar.  
Avtrekksventil i kasse.  
Sluk av plast.

mrk:  
Våtrom eldre enn fra 1997 får automatisk TG:3, det er derfor ikke foretatt videre undersøkelser.

## Vurdering av avvik:

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

Rommet brukes i dag, men framstår som eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/sluk løsning, risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Der er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

## Konsekvens/tiltak

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

- Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## 2.ETG. > BAD

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt pga. tilliggende konstruksjoner. - Våtsoner ligger mot yttervegg.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i utsatte områder.

## KJØKKEN

### 1.ETG. > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Areal: 9,8 m<sup>2</sup>.  
Parkett på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.  
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.  
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskeum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.  
Keramiske fliser over benkeplaten.

mrk:  
Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder, men det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Innredning har en del bruksslitasje/overflatesår.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Bygningsdelen fungerer med avviket.
  - Lokale avvik utføres for å lukke avvik.

### 1.ETG. > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator antatt via mekanisk avtrekk.

## SPESIALROM

### 1.ETG. > TOALETTROM.

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Areal: 1,5 m<sup>2</sup>.  
Vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og malt platekledning i himling.  
Inneholder: Servant og toalett.  
Avtrekksventil i himling.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber.  
Stoppekran på vaskerom.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra vaskerom, toalett, kjøkken ventilator og bad.  
- Friskluftsventiler i vinduer.

## ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på vaskerom.  
Volum: 200 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 2 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Sikringsskap i utvendig bod.

Inneholder: Skrusikringer, jordfeilbryter og strømmåler.  
Hovedsikring på 35 ampere.

Kurser:

25 ampere: 1 stk.  
16 ampere: 7 stk.

El. oppvarming:

- Opplyst varmekabler i gang, stue og kjøkken.

### Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1986 1986: Nytt anlegg.**  
**1999: Varme i kjøkkengulv samt jordfeilbryter.**  
**2015: Kontroll av elektrisk anlegg ved Grethe Gullbrå fra BKK.**  
**Utbedret feil i en stikkontakt på kjøkken.**  
**Jordfeil. Stikkontakt ble blendet med lokk.**  
**2017 AMS måler installert av Enitel.**
  2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
  3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja 2015:**  
**Kontroll av elektrisk anlegg ved G. Gullbrå fra BKK. Utbedret feil i en stikkontakt på kjøkken. Jordfeil.**  
**Stikkontakt ble blendet med lokk.**  
  
**2017: AMS måler installert av Enitel.**
  4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ja 2015: Kontroll av elektrisk anlegg ved G. Gullbrå fra BKK. Utbedret feil i en stikkontakt på kjøkken.**
  5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Det skjedde når lynet slo ned i et av husene i borettslaget.**
  6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
- ### Generelt om anlegget
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
  8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne

# Tilstandsrapport

kapslinger?

Nei

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

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

**Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år.**

**På bakgrunn av dette anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.**

## Branntekniske forhold

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

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

Slukkeapparat og røykvarslere er montert etter befaring.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Bygget er vurdert etter byggeårs forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagen forskrifter, som bygget ikke innfrir.**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
Nei
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei
- Er det skader på røykvarslere?  
Ukjent

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### ! TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Grunnmuren ligger med tilfylt masse.  
- Ikke u.etg. på boligen.

**Vurdering av avvik:**

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

**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.

### ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur/fundamenter av betong.

### ! TG 2 Terrengforhold

Bygningen er oppført over bakkenivå og terrenget rundt bygget er tilnærmet flatt.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:
  - Det er ikke synlig fuksikring inntil grunnmuren. I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i muren på grunn av byggeskikk i den aktuelle tidsperioden, da det ikke var vanlig å sikre muren på samme måte som dagens byggeskikk. Det er ikke u.etg. på boligen, noe som minsker kjangs for vannintregning.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:
  - På grunn av grunnmurens alder og datidens byggeskikk bør terrengforholdene inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamlinger eller unødvendig stor fuktpåkjønning, bør tiltak utføres.

### ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.  
Opplyst offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

# 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 branncelleindelning

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

## Tomannsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etg.	62	5		67	24
2.etg.	62			62	5
<b>SUM</b>	<b>124</b>	<b>5</b>			<b>29</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>129</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.	Entré/gang, Stue, Kjøkken, Vaskerom, Toalettrom.	Utvendig bod.	
2.etg.	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Kontor, Bad, Bod.		

## Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Arealer 1.etg:

- Entre/gang: 6,2 m<sup>2</sup>.
- Stue: 38,8 m<sup>2</sup>.
- Kjøkken: 9,8 m<sup>2</sup>.
- Vaskerom: 3,8 m<sup>2</sup>.
- Toalett rom: 1,5 m<sup>2</sup>.
- Utvendig bod: 5,5 m<sup>2</sup>.

- Resterende areal går vekk i innvendige vegger, kasser o.l.

Arealer 2.etg:

- Gang: 11,8 m<sup>2</sup>.
- Sov 1: 11,8 m<sup>2</sup>.
- Sov 2: 12,9 m<sup>2</sup>.
- Sov 3: 9,4 m<sup>2</sup>.
- Kontor: 3,9 m<sup>2</sup>.
- Bad: 5,6 m<sup>2</sup>.
- Bod: 3,5 m<sup>2</sup>.

- Resterende areal går vekk i innvendige vegger, kasser o.l.

Generelt:

Arealer utenfor boligen er ikke med i arealberegningen.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* - Kontor 2.etg. er bod på tegning.

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* - Brannvegg på loft er ikke fullført fra 2.etg. til undertak.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* - Ytterdør byttet 2019.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* - Lite vindu på kontor.

## 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)
Tomannsbolig	120	9

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2024	Kristoffer Bjerk Hansen	Takstingeniør
	Per Eilif Thorvaldsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	20	1178		0	9350.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Bråtet 223

### Hjemmelshaver

Øvre Bråtet Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Øvre Bråtet Borettslag	948164434		Bergen og Omegn Boligbyggelag tlf. 55 54 74 00 www.bob.no	Per Eilif Thorvaldsen

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
2	182 776    31.12.2023	181 257    04.09.2024

### Kommentar

Sum felleskostnader: kr 5000,-

## Eiendomsopplysninger

## Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i ett etablert boligområdet.  
Fra boligen er det god utsikt over omkringliggende områder.  
Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger og rekkehus/tomannsboliger.

Kort vei til skole og barnehage. Kort kjøretid til sentrum, og alle servicetilbud på Oasen ikke langt fra boligen. Kort vei til turområder som Løvstakken, Kanadaskogen og Damsgårdsfjellet. Kort kjøretid til både Sandsli/Kokstad og sentrum.  
Det kan nevnes at Sandsli/Kokstad har noen av Bergens største arbeidsplasser som bla. Equinor, ABB, Aibel, Telenor, Shell, Bergen Lufthavn mfl. Sentral beliggenhet i forhold til ovennevnte.

## Adkomstvei

Adkomst borettslag direkte fra kommunal vei.

## Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

## Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

## Regulering

Eiendommen omfattes av kommunedelplan (65270000).  
Planid: 65270000.  
Saksnr: 201418880.  
Planens navn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030.  
Type plan: Kommuneplanens arealdel.  
Planstatus: Gjeldende plan (Endelig vedtatt arealplan) \*  
Vedtatt i kraft: 19.06.2019.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (5395900).  
Planid: 5395900.  
Saksnr: 1906/10016.  
Planens navn: FYLLINGSDALEN. GNR 20, BØNES, PLANOMRÅDE 7, B27, BEBYGGELSESPAN.  
Type plan: Mindre reguleringsendring.  
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.  
Vedtatt i kraft: 10.01.1986.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (5395000).  
Planid: 5395000.  
Planens navn: FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 7, B28.  
Type plan: Mindre reguleringsendring.  
Vedtatt i kraft: 09.03.1982.

Mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:  
[www.bergenskart.no/braplan](http://www.bergenskart.no/braplan)

Annen informasjon:  
Grunnkrets: Bønnesskogen.  
Valgkrets: Ortun.  
Kirkesogn: Bønes.

## Om tomten

Tomtearealet er felles for borettslaget.  
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse er opparbeidet med div. interne veier, lekeplass, grøntarealer og div prydbusker/beplantning

## Tinglyste/andre forhold

Ikke relevant for borettslag rekkehus.

## Parkering

Opplyst en plass i carport og felles gjesteparkering.

## Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
1 087 331	2022	Formueverdi for primærbolig.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 203 659	1986

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Meglerbrev			Gjennomgått		Nei
Vann/avløp			Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra selger			Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndiges 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.

- Bygnings sakkyndig 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. Bygnings sakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro faglig 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 bygnings sakkyndig 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/MB1444>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon