

# Tilstandsrapport

 Leiegård

 Nøstegaten 95, 5011 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 165, bnr. 867

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m<sup>2</sup> BRA-i: 186 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.10.2024

Rapportdato: 29.10.2024

Oppdragsnr.: 20932-2204

Referansenummer: VJ2489

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang

Vår ref:



 **BANG  
TAKST** AS  
Ingeniør & Takstmann

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# 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 serviceinnstilt kvalitetsarbeid for alle type kunder.



**Rapportansvarlig**

Patrick Bang

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 fuktøk.

## 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### 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.



### 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.



### 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.



### 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.



### 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

Leiegård oppført over tre etasjer samt kaldloft.  
Balkong på 10,1 m<sup>2</sup> med utgang fra soverom i 1. etasje  
Balkong på 3,4 m<sup>2</sup> med utgang fra bad i 2. etasje.

## STANDARD

Boligen har normal standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer.

Hele huset er rehabilitert i perioden 2013-2015.

- Nytt elektrisk anlegg
- Nytt røropplegg, rør-i-rør
- Nytt sentralstyrt brannvarslingsanlegg
- Nye vinduer
- Ny takteking med lekter, feder og sutak
- Nytt ventilasjonsanlegg
- Nye kjøkken, bad og wc'er
- Ny fiberkabel inn til huset

## BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:  
Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.  
Grunnmur av antatt sparestein / gråstein murt med betong.  
Utvendig pusset og malt.

Yttervegger:  
Yttervegger av dobbelmurt tegl med luftesjikt. Utvendig pusset og malt.

Takkonstruksjon:  
Sperretak med sutak, tekket med papp, lekter og betongtakstein.

Etasjeskille:  
Etasjeskillere av trebjelkelag.

Vinduer:  
Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass i tre- og PVC-karmer.

Dører:  
Ytterdør i formpresset dørblad med 2-lags isolerglassfelt.  
Dør med 1-lags glass i malte trekarmer til "hybel".  
Sidehengslede balkongdører med 3-lags isolerglass i PVC-karmer.

## BESKRIVELSE - INNVENDIG

Underetasje:

Entré (4,5 m<sup>2</sup>)  
Fliser på gulv, malte flater/huntonittplater på vegger og malte flater i himling.

Kjøkken (6,4 m<sup>2</sup>)

Fliser på gulv, malte flater/huntonittplater på vegger og malte flater i himling.

Soverom (7,8 m<sup>2</sup>)  
Fliser på gulv, malte flater/huntonittplater på vegger og malte flater i himling.

Felles inngangsparti (14,2 m<sup>2</sup>)  
Fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Opplegg for vaskemaskiner under trapp.

Bod (8,5 m<sup>2</sup>)  
Betonggulv, malte flater på vegger og i himling.

Bod (9,4 m<sup>2</sup>)  
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Varmtvannsbereder.  
Opplegg for tørketromler.  
Fordelerstammer til deler av rør-i-rør system.  
Stoppekran.

Bad (2,1 m<sup>2</sup>)  
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.  
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

1. etasje:

Dusjrom (1,0 m<sup>2</sup>)  
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.  
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Gang (7,1 m<sup>2</sup>)  
Fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Mellomgang (1,6)  
Parkett på gulv, malte flater/huntonittpanel på vegger og malte flater i himling.

WC (1,2 m<sup>2</sup>)  
Keramiske fliser på gulv m/sokkelflis, malte flater på vegger og i himling.  
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (8,0 m<sup>2</sup>)  
Parkett på gulv, malte flater/huntonittpanel på vegger og malte flater i himling.

Soverom (9,8 m<sup>2</sup>)  
Parkett på gulv, malte flater på vegger og malte flater i himling.

Soverom (5,7 m<sup>2</sup>)  
Parkett på gulv, malte flater på vegger og malte flater i himling.

Soverom (4,8 m<sup>2</sup>)  
Parkett på gulv, malte flater/huntonittpanel på vegger og

# Beskrivelse av eiendommen

malte flater i himling.

Soverom (5,5 m<sup>2</sup>)

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

2. etasje:

Gang (5,0 m<sup>2</sup>)

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

Stue m/to kjøkken (20,1 m<sup>2</sup>)

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

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (6,5 m<sup>2</sup>)\*

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

(Antatt, rom er ikke besiktigelse).

Soverom (6,8 m<sup>2</sup>)

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

Bad (7,8 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser på gulv m/sokkelflis, malte flater på vegger og i himling.

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Loftsetasje:

Bad (1,3 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Gang (7,8 m<sup>2</sup>)

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

Soverom (5,2 m<sup>2</sup>)

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

Soverom (6,6 m<sup>2</sup>)

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

Soverom (6,2 m<sup>2</sup>)

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

Soverom (5,8 m<sup>2</sup>)

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

WC (1,0 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser på gulv m/sokkelflis, malte flater på vegger og i himling.

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vann- og avløpsrør av plast.

Rør-i-rør.

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter.

Mekanisk ventilasjon.

Sikringsskap med automatsikringer.

Brannalarmanlegg.

OPPVARMING

El. varmekabler i "hybeldel" og felles inngangsparti i underetasjen, samt på alle bad/dusjrom.

BELIGGENHET

Leiegården ligger sentrumsnært og attraktivt til på Nøstet/Nordnes. Herfra har du umiddelbar nærheten til byens liv og severdigheter, men samtidig en tilbaketrukket beliggenhet i rolige omgivelser. Like utenfor boligen har man tilgang på flere butikker, samt koselige kaféer og restauranter. Ellers er det kun et par minutters gange inn til sentrumskjernen hvor man finner alt av servicetilbud. Nordnes Parken og Nordnes Sjøbad er en liten spasertur unna, dette er et svært populært område for soling og bading i sommer månedene. USF Verftet ligger også like ved boligen, her tilbys det et mangfold av kulturopplevelser.

TOMT

Tomten er for det meste bebygget.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

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

PARKERING

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes vedlikehold eller utskifting av eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav. En rekke av boligens egenskaper må forventes å være dårligere iht. dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon.

GENERELL INFO

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

# Beskrivelse av eiendommen

## REGULERING

Eiendommen er omfattet av:  
Kommuneplanens arealdel: BERGEN. KOMMUNEPLANENS  
AREALDEL 2018 - 2030  
Kommunedelplan: BERGENHUS. KDP SENTRUM  
Eldre reguleringsplan: BERGENHUS. DEL AV GNR 165,  
NØSTET - VERFTET - KLOSTERET

Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert. For  
ytterligere informasjon kan man kontakte kommunen eller  
besøke [www.bergenskart.no/braplan](http://www.bergenskart.no/braplan).

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

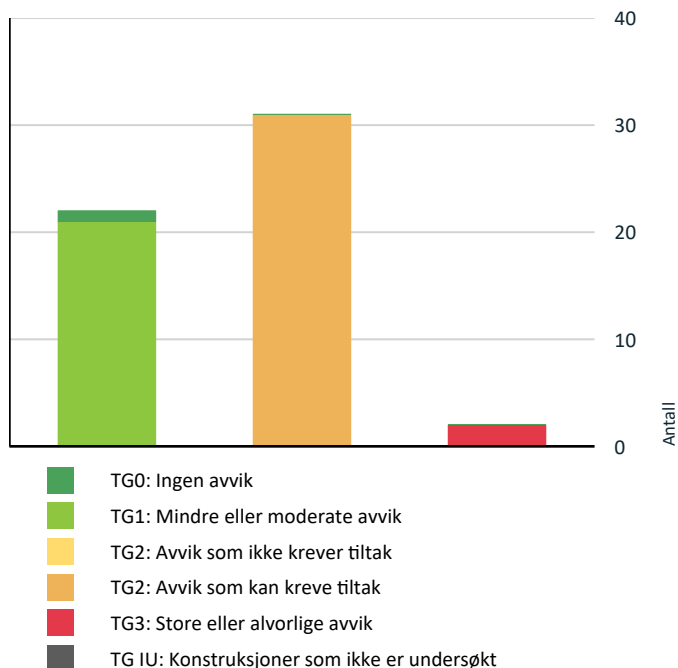
[Gå til side](#)

### Leiegård

- Det foreligger ikke tegninger
- Byggesak er ikke kontrollert (tegninger var ikke mottatt ved rapportdato). 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.

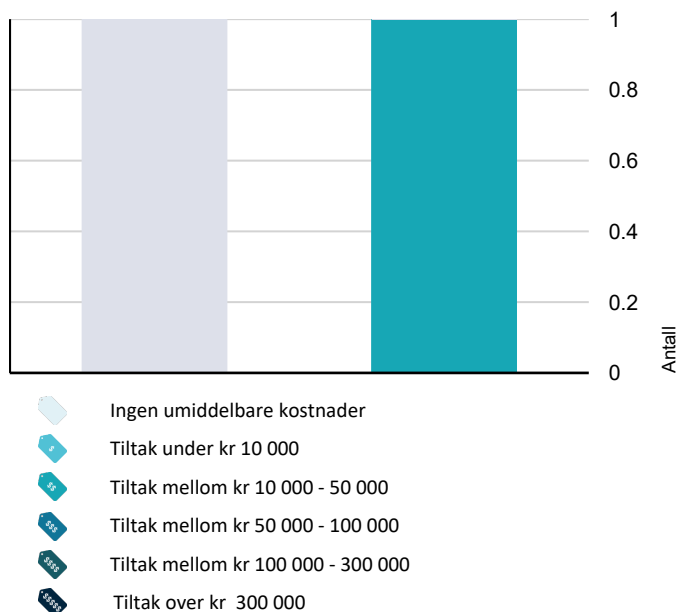
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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](http://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.

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert.

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. Boligen var utleid og ikke "klartgjort" for befaring på befaringstidspunktet, noe som begrenset tilkomsten for inspeksjon.

## Oppsummering av avvik

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

### Leiegård

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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



# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Utvendig > Dør til «hybel» [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Dusjrom (1,0 m<sup>2</sup>) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Dusjrom (1,0 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Dusjrom (1,0 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftsetasje > Bad (1,3 m<sup>2</sup>) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftsetasje > Bad (1,3 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftsetasje > Bad (1,3 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad (7,8 m<sup>2</sup>) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad (7,8 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad (7,8 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad (7,8 m<sup>2</sup>) > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad (2,1 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad (2,1 m<sup>2</sup>) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken (6,4 m<sup>2</sup>) > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken (6,4 m<sup>2</sup>) > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > WC (1,2 m<sup>2</sup>) > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Loftsetasje > WC (1,0 m<sup>2</sup>) > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## LEIEGÅRD



**Byggeår**  
1900

**Kommentar**  
Kilde: Eiendomsverdi.no

**Standard**  
Boligen har normal standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer.

**Vedlikehold**  
Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking med sutak, lekter og betongtakstein.

**Merk:**  
Begrenset tilkomst for inspeksjon. Vurdering er i hovedsak gitt på bakgrunn av alder.

**Vedr. levetid:**  
Vindskier og dekkbord har en normal brukstid på 15 til 25 år.  
Betongtakstein har en normal en brukstid på 30 til 60 år.  
Pga. nedbørsmengdene på vestlandet må det påregnes en kortere reell levetid, normalt sett mellom ca. 30-40 år.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

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

**Merk:**  
Begrenset tilkomst for inspeksjon.

**Vedr. levetid:**  
Takrenner og nedløp i plast har en normal brukstid på 20-30 år.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av dobbelmurt tegl med luftesjikt. Pusset og malt overflate. Innvendig påforet platekledning.

Fasade mot Nøstegaten er oppgradert i senere tid.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Stedvise sprekker og malingsavflassing i deler av fasaden (mot sørøst).

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold på deler av fasaden hvor dette ikke er utført i senere tid.



## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjon med tresperrer. Tilkomst til kaldloft via loftsluke.

### Merk:

Oppbygging av eldre takkonstruksjoner tilfredsstillende ikke dagens krav mtp. isolasjon o.l. og vil avvike fra dagens byggeskikk. Fuktskjolder, aktivitet etter mit/borebille, skjeve takstoler, punktert/manglende dampsperre, fuktskjolder, mangelfull lufting, aktivitet etter skadedyr og lignende er avvik som kan forekomme i eldre takkonstruksjoner.

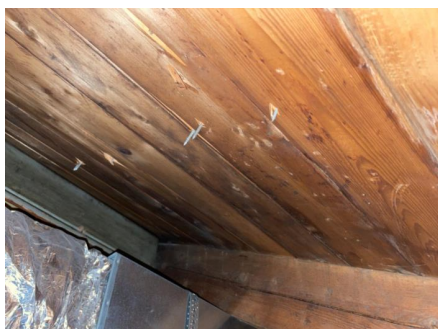
### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Stedvis begrenset lufting mot raft (dvs. at isolasjon ligger opp mot undertak som kan medføre kondens).
- Fuktskjolder i undertak (tørre på befaringstidspunktet).
- Begrenset tilkomst.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom isolasjon og undertak ved raft.
- Det ble ikke registrert synlige skader per i dag, og det er derfor antatt ikke behov for tiltak vedr. skjolder (sannsynligvis eldre skjolder ut i fra observasjoner på befaringsdagen).



## TE 1 Vinduer

Underetasje:  
Se eget punkt.

1. og 2. etasje:  
Vinduer med 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmen.

Loft:  
Vinduer med 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmen. 3-lags vindu i PVC-karmen i gang og på soverom 1.

Vinduer i hovedsak fra rundt 2013.

## TE 2 Vinduer - underetasje

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmen.  
Ukjent alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av vinduer på sikt eller etter behov.

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Takvinduer

Velux-vinduer med 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## ! TG 2 Balkongdører

Sidehengslede balkongdør med 3-lags isolerglass i PVC-karmer.  
Nyere dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Dører tar i karm.
- Noe "løse" pakninger.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dører bør justeres.

## ! TG 1 Hovedinngangsdør

Ytterdør i formpresset dørblad med 2-lags isolerglassfelt.  
Elektronisk dørlås fra Yale Doorman.  
Dør fra 2013.

## ! TG 2 Dør til «hybel»

Dør med 1-lags glass i malte trekarmer. Overliggende åpningsvindu.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Dør tar i gulv v/åpning.
- Elde/slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ut i fra dørens forfatning anbefales det å skifte ut denne.



## ! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

Balkong på 10,1 m<sup>2</sup> med utgang fra soverom i 1. etasje

Balkong på 3,4 m<sup>2</sup> med utgang fra bad i 2. etasje.

Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med stående metallspiler.

Merk:

Terrassebord på balkong i 1. etasje var fjernet på befaringstidspunktet ifb. med lekkasje.

Rekkverkshøyde ble målt til 1,00 meter.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Utett membran under terrasse i 1. etasje.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjøres tiltak som f.eks. utskifting av membran/tettesjikt for å lukke avviket. Kostnadsestimat er vanskelig å anslå (grovt satt). Eier opplyser at det vil bli gjort tiltak ifb. med salg.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Det ble gjort visuell kontroll av overflater.

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.

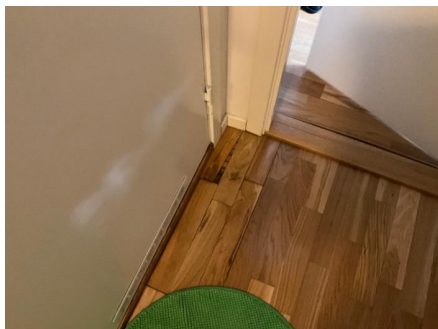
Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Stedvise skader utover normal bruksslitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Avvik er av visuell betydning. Overflater skiftes/fornyes etter ønske/behov.
- Parkett med fuktskader bør skiftes.



### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

# Tilstandsrapport

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

## 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 tilfredsstillende 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 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Varierende høydeforskjeller. Det ble målt opptil 40 mm i gang i loftsetasjen.

## 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: Ingen umiddelbar kostnad**

## 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.

## Pipe og ildsted

Pipe:  
Teglsteinspipe

Ildsted:  
Det er ikke montert ildsteder i boligen.

Dersom ildsted skal monteres må dette utføres av fagkyndig som også å melde ildstedet til kommunen. Tilstand på pipe er ukjent. Evt. feierrapporter er ikke kontrollert.

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det ble foretatt hulltaking fra kjøkken i underetasjen (mot tilfyllt vegg). Øvrige vegger er av mur/betongkonstruksjoner og ikke tilgjengelig for hulltaking.

Det er målt fukt i treverk med pigger. Trevirket ble målt til 8,4 vektprosent.

## Definisjon av målte verdier:

- Vektprosent under 11.9% defineres som tørt.
- Vektprosent på 12-15.9% defineres som akseptabelt.
- Vektprosent på 16-19.5% defineres som fuktig.
- Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig.
- Vektprosent over 27% defineres som vått.

## Merk:

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

# Tilstandsrapport

tilkomst for inspeksjon i bodrom grunnet mye lagring, med forbehold om skjulte feil/mangler.

## Vurdering av avvik:

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

- Vurdering gjelder for bodrom.

## Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Ut i fra dagens bruk for lagringsformål vurderes det ikke for å være behov for tiltak.



## TG 2 Innvendige trapper

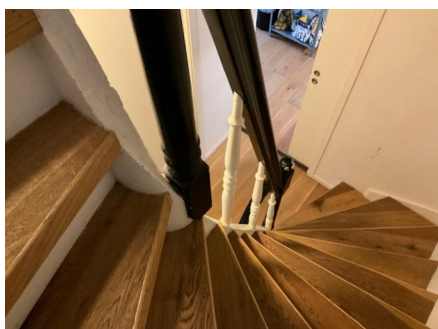
Lukket tretrapp mellom underetasje og loftsetasje.  
Parkett i trinn.

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



## TG 2 Innvendige dører

Underetasje:

Hvite, formpressede innerdører.

Brann- og lyddør (B30/dB35) mellom «hoveddel» og «hybel».

1. etasje:



# Tilstandsrapport

Hvite, formpressede innerdører.

2. etasje:

Hvite, formpressede innerdører.  
Skyvedør til stue m/to kjøkken.

Loft:

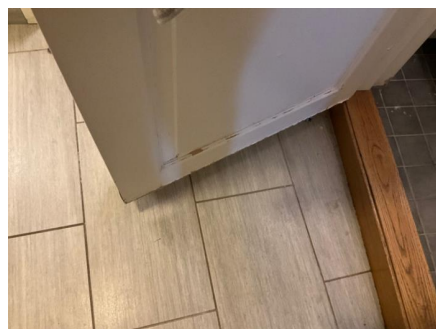
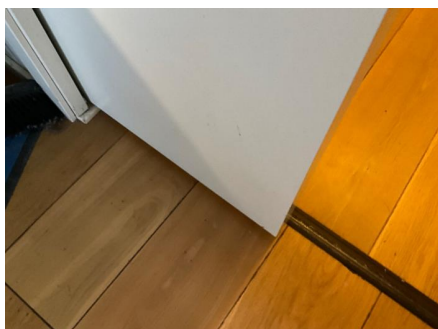
Hvite, formpressede innerdører.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Fuktsvelling på dørbled til bad i underetasje.
- Skyvedør går ikke i spor.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dørblad må skiftes for å lukke avviket.
- Skyvedør bør justeres.



## Andre innvendige forhold

Det er plassert vaskemaskiner under trapp i felles inngangsparti.

En må være oppmerksom på at rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom. Rommet er ikke vurdert som et våtrom ut i fra en helhetsvurdering av rommets bruk.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > DUSJROM (1,0 M<sup>2</sup>)

#### Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.

Inneholder:

Dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil på vegg.

Dusjrom fra mellom 2013-2015 i følge tidl. salgsoppgaver. Dokumentasjon er ikke fremvist/kontrollert.

### 1. ETASJE > DUSJROM (1,0 M<sup>2</sup>)

#### TE 2 Overflater vegger og himling

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

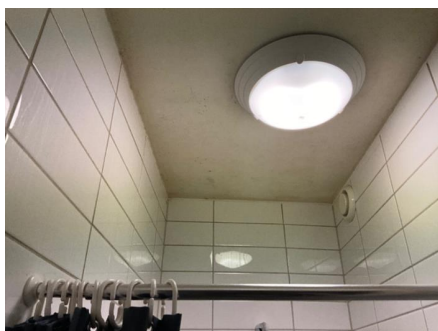
# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Sverte på overflater.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overflater bør rengjøres eller evt. fornyes. Merk at sverte trolig skyldes at ventilasjonen ikke har vært på i tilstrekkelig grad.



## 1. ETASJE > DUSJROM (1,0 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Se kommentarer under avvik.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

## 1. ETASJE > DUSJROM (1,0 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## 1. ETASJE > DUSJROM (1,0 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > DUSJROM (1,0 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Ventilasjon

Avtreksventil i himling. Tilluft via lufterist i dørblad.

## 1. ETASJE > DUSJROM (1,0 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 52,4% ved en temperatur på 23,0 grader.

Definisjon av målte verdier:

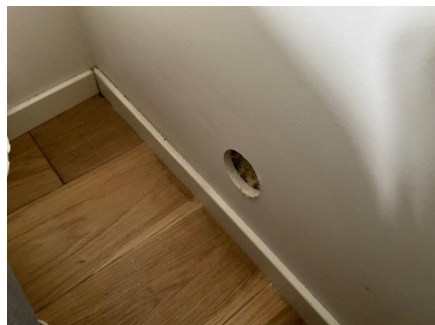
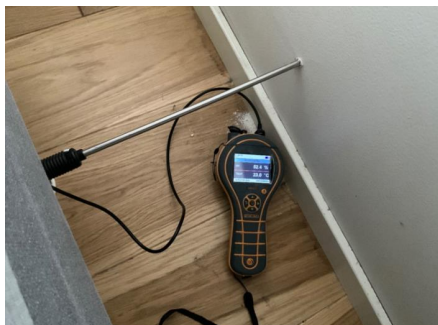
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.



## LOFTSETASJE > BAD (1,3 M<sup>2</sup>)

### Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.

Inneholder:

Innredning med dusjgarnityr samt hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtreksventil i himling.

Bad fra mellom 2013-2015 i følge tidl. salgsoppgaver. Dokumentasjon er ikke fremvist/kontrollert.

## LOFTSETASJE > BAD (1,3 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik.

**Vurdering av avvik:**

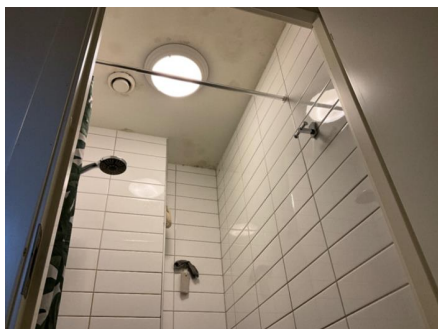
- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

- Sverte på overflater.
- Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overflater bør rengjøres eller evt. fornyes. Merk at sverte trolig skyldes at ventilasjonen ikke har vært på i tilstrekkelig grad.
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, men en må være oppmerksom på evt. fuktsvelling og vise forsiktighet med vannsøl.



## LOFTSETASJE > BAD (1,3 M<sup>2</sup>)

### 📍 TG 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Se kommentarer under avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Bom i enkelte fliser.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Det er ikke behov for tiltak vedr. fliser med bom, men en må være oppmerksom på at fliser med bom (hulrom under) vil kunne ha en større risiko for å løsne med tiden.

## LOFTSETASJE > BAD (1,3 M<sup>2</sup>)

### 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

## LOFTSETASJE > BAD (1,3 M<sup>2</sup>)

### 📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal brukslitasje.

## LOFTSETASJE > BAD (1,3 M<sup>2</sup>)

### 📍 TG 1 Ventilasjon

Avtreksventil i himling. Tilluft via lufterist i dør.

## LOFTSETASJE > BAD (1,3 M<sup>2</sup>)

### 📍 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 58,0% ved en temperatur på 21,4 grader.

Definisjon av målte verdier:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.



## 2. ETASJE > BAD (7,8 M<sup>2</sup>)

### Generell

Keramiske fliser på gulv m/sokkelflis, malte flater på vegger og i himling.

Inneholder:

Baderomsmøbel med slett skapdør, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap, vegglampe og dusjkabinett. Fordelerskap til rør-i-rør på vegg. El. varmekabler og plastsluk.

Bad fra mellom 2013-2015 i følge tidl. salgsoppgaver. Dokumentasjon er ikke fremvist/kontrollert.

## 2. ETASJE > BAD (7,8 M<sup>2</sup>)

### 📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak såfremt det benyttes dusjkabinett. Plasseringen bør hensyntas ved en fremtidig oppgradering av rommet.

## 2. ETASJE > BAD (7,8 M<sup>2</sup>)

### 🔴 TG 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Se kommentarer under avvik.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Begrenset/manglende fall på badet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

## 2. ETASJE > BAD (7,8 M<sup>2</sup>)

### 🔴 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig membran i sluk. Merk at det var begrenset tilkomst for inspeksjon.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

## Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## 2. ETASJE > BAD (7,8 M<sup>2</sup>)

### 🟢 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

## 2. ETASJE > BAD (7,8 M<sup>2</sup>)

### 🔴 TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via spalteventil i balkongdør.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## 2. ETASJE > BAD (7,8 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 49,7% ved en temperatur på 23,0 grader.

Definisjon av målte verdier:

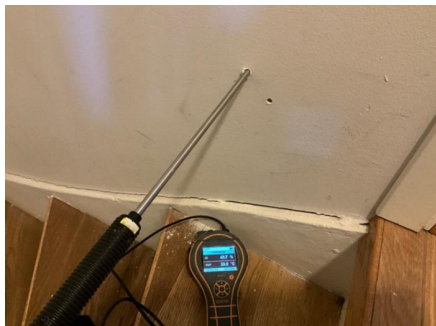
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.



## UNDERETASJE > BAD (2,1 M<sup>2</sup>)

### Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.

Inneholder:

Baderomsinnredning, skap, vegghengt toalett og dusj med dusjgarnityr samt hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil på vegg.

Bad fra mellom 2013-2015 i følge tidl. salgsoppgaver. Dokumentasjon er ikke fremvist/kontrollert.

## UNDERETASJE > BAD (2,1 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

## UNDERETASJE > BAD (2,1 M<sup>2</sup>)

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Se kommentarer under avvik.

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser og enkel dusjtest. Fallforhold vurderes som tilfredsstillende.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Bom i enkelte fliser, samt oppsprukkede mørtelfuger.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Det er ikke behov for tiltak vedr. fliser med bom, men en må være oppmerksom på at fliser med bom (hulrom under) vil kunne ha en større risiko for å løsne med tiden.

## UNDERETASJE > BAD (2,1 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

## UNDERETASJE > BAD (2,1 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Innebygget sisterner fra TECE med sealingbag. Sealingbagen dekker sisternetanken og spylørøret, ved evt lekkasje dreneres vannet ut i toalettrommet og ikke inn i veggen.

## UNDERETASJE > BAD (2,1 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

Opplyst å være tilknyttet mekanisk enhet på loft.

## UNDERETASJE > BAD (2,1 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 71,3% ved en temperatur på 19,3 grader.



# Tilstandsrapport

Definisjon av målte verdier:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Noe forhøyede verdier ved kontroll med fuktindikator (kan sees i sammenheng med at verdier ved måling av luftfuktighet også ble registrert opp mot 75%).

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må gjøres nærmere undersøkelser for å kunne si noe om evt. behov for tiltak. Dette krever at gips bak kjøkkeninnredning fjernes. Merk at det ikke ble registrert skader.



## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE M/TO KJØKKEN (20,1 M<sup>2</sup>)

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken nr. 1 (mot nabobygg)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap.

Integrerte hvitevarer

- Stekeovn
- Induksjonstopp
- Oppvaskmaskin m/synlig front
- Kjøleskap med frysedel

Kjøkken nr. 2 (mot soverom)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap.

Integrerte hvitevarer

- Stekeovn
- Keramisk platetopp
- Oppvaskmaskin m/synlig front
- Kjøleskap med frysedel

Merk:

Noe fuktsvelling under benkeplater på begge kjøkkendelene. Det ble også registrert antydning til drypp fra kran på kjøkkendel mot soverom. Denne bør evt. etterstrammes (TG2).

# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra mellom 2013-2015 i følge tidl. salgsoppgaver. Dokumentasjon er ikke fremvist/kontrollert.



## 2. ETASJE > STUE M/TO KJØKKEN (20,1 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Avtrekk

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

Merk:

Vurdering gjelder for ventilator for begge kjøkken.

## UNDERETASJE > KJØKKEN (6,4 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap.

Integrerte hvitevarer

- Stekeovn
- Induksjonstopp
- Integrert ventilator.

Kjøkkeninnredning fra mellom 2013-2015 i følge tidl. salgsoppgaver. Dokumentasjon er ikke fremvist/kontrollert.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:
- Sprekk i induksjonstopp
- Avflassing på skapdør.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:
- Platetopp må skiftes for å lukke avviket.
- Skapdør må skiftes for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > KJØKKEN (6,4 M<sup>2</sup>)

### 📍 TG 2 Avtrekk

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

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > WC (1,2 M<sup>2</sup>)

#### 📍 TG 2 Overflater og konstruksjon

Keramiske fliser på gulv m/sokkelflis, malte flater på vegger og i himling.

#### Inneholder:

Baderomsmøbel med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap og vegghengt toalett. Fordelerskap til rør-i-rør på vegg. Avtrekksventil i himling.

WC fra mellom 2013-2015 i følge tidl. salgsoppgaver. Dokumentasjon er ikke fremvist/kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det ble registrert bom i enkelte fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for tiltak, men en må være oppmerksom på at fliser med bom (hulrom under) vil kunne ha en større risiko for å løsne med tiden.

### LOFTSETASJE > WC (1,0 M<sup>2</sup>)

#### 📍 TG 2 Overflater og konstruksjon

Keramiske fliser på gulv m/sokkelflis, malte flater på vegger og i himling.

#### Inneholder:

Baderomsinneordning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap, vegglampe og vegghengt toalett. Avtrekksventil i himling.

WC fra mellom 2013-2015 i følge tidl. salgsoppgaver. Dokumentasjon er ikke fremvist/kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

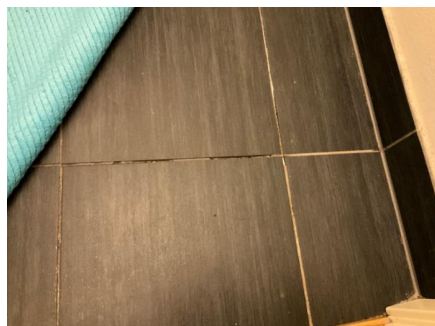
- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

- Bom i enkelte fliser. Noe løse fliser.
- Fuktsvelling på baderommøbel.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Innredning skiftes etter ønske.
- Fliser bør skiftes ut i fra slitasjegrad.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system).  
Div. fordelerskap (ikke tilkomst til alle på befaringsdagen).  
Stoppekran samt div. fordelerstammer er plassert i bod i underetasje.

Årstall: 2013

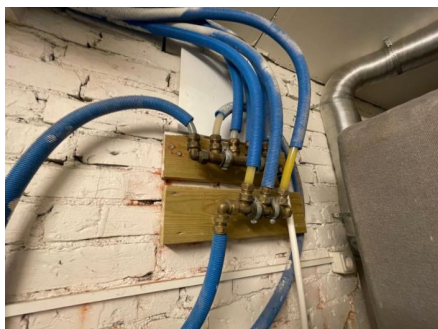
Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon med avtrekksvifte på kaldloft. Tilluft via div. ventiler.

Bryter til motor på kaldloft. Denne var på "lav" innstilling på befaringstidspunktet. Ut i fra bruken i boligen anbefales det at denne stilles inn på høyere

# Tilstandsrapport

nivå ved dagens bruk.

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.



## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 300 liter fra Høiax, plassert i innvendig bod.

Bereider har fast el-tilkobling.

Merk:

Det er ukjent om det er sluk i rommet grunnet lagring på befaringsstidspunktet (TGIU).



## 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 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

Sikringskap og svakstrømskap er plassert i den største boden i underetasjen.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning (x2), montert i

Fiberkabel inn til boligen fra 2013.

Sikringskapet inneholder fellessikring på 100A (x3), hovedsikring (kurs F1-F30) på 63A (x3), hovedsikring (kurs F31-F40) på 40A (x3), 3 kurser på 25A, 25 kurser på 15A og 12 kurser på 10A.

# Tilstandsrapport

## BELYSNING

Vanlig belysning.

## EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler i "hybelde" og felles inngangsparti i underetasjen, samt på alle bad/dusjrom.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

## 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.  
**2013 Opplysninger fra tidl. salgsoppgaver.**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Dokumentasjon er ikke fremvist/kontrollert (arbeider er utført i regi av tidligere eier(e)).**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Det er ikke fremvist samsvarserklæringer.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
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?  
**Ukjent**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
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? Sjekk 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 sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
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. 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 (TG2 iht. forskrift til ny avhendingslov).

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

## Generell kommentar

# Tilstandsrapport

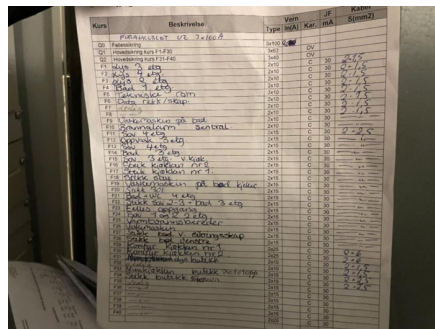
## Vedr. vurdering av elektrisk anlegg:

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.



## TE 0 Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Røykvarsler og brannslukningsapparat. Brannalarmanlegg med sentral plassert v/felles inngangsparti.

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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarsler?

Nei

# Tilstandsrapport



## 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.

### **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 drensssystem 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.

#### Konsekvens/tiltak

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

### **TG 2** Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av antatt sparestein / gråstein murt med betong. Utvendig pusset og malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Stedvise sprekker og malingsavflassing i deler av grunnmuren (mot sørøst).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres lokal utbedring. Merk at kontroll av evt. setninger krever ytterligere undersøkelser.



# Tilstandsrapport



## Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Utvendige vannledninger fra 2008 og avløpsledninger (evt. rørfornye avløpsledninger) fra 2010 i følge bergenskart.no.

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.

# 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

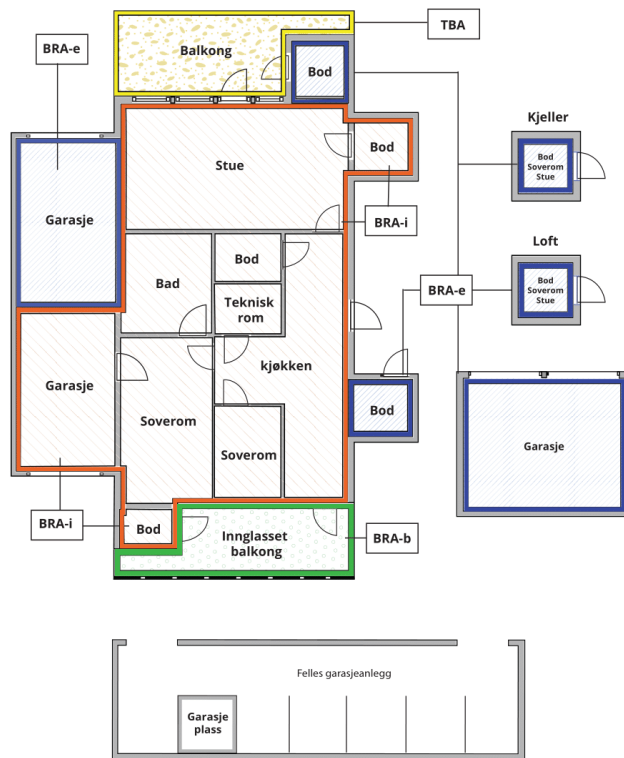
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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

## Leiegård

### 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)		
Underetasje	56			56	
1. etasje	47			47	10
2. etasje	47			47	3
Loftsetasje	36			36	
<b>SUM</b>	<b>186</b>				<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>186</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré (4,5 m <sup>2</sup> ), Kjøkken (6,4 m <sup>2</sup> ), Soverom (7,8 m <sup>2</sup> ), Felles inngangsparti (14,2 m <sup>2</sup> ), Bod (8,5 m <sup>2</sup> ), Bod (9,4 m <sup>2</sup> ), Bad (2,1 m <sup>2</sup> )		
1. etasje	Dusjrom (1,0 m <sup>2</sup> ), Gang (7,1 m <sup>2</sup> ), WC (1,2 m <sup>2</sup> ), Soverom (8,0 m <sup>2</sup> ), Soverom (9,8 m <sup>2</sup> ), Soverom (5,7 m <sup>2</sup> ), Soverom (4,8 m <sup>2</sup> ), Mellomgang (1,6), Soverom (5,5 m <sup>2</sup> )		
2. etasje	Gang (5,0 m <sup>2</sup> ), Stue m/to kjøkken (20,1 m <sup>2</sup> ), Soverom (6,5 m <sup>2</sup> )*, Soverom (6,8 m <sup>2</sup> ), Bad (7,8 m <sup>2</sup> )		
Loftsetasje	Bad (1,3 m <sup>2</sup> ), Gang (7,8 m <sup>2</sup> ), Soverom (5,2 m <sup>2</sup> ), Soverom (6,6 m <sup>2</sup> ), Soverom (6,2 m <sup>2</sup> ), Soverom (5,8 m <sup>2</sup> ), WC (1,0 m <sup>2</sup> )		

### Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser.

#### Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 3,0 m<sup>2</sup> av bruksarealet i underetasjen.

Innvendige vegger utgjør ca. 2,5 m<sup>2</sup> av bruksarealet i 1. etasje.

Innvendige vegger utgjør ca. 1,5 m<sup>2</sup> av bruksarealet i 2. etasje.

Innvendige vegger utgjør ca. 1,6 m<sup>2</sup> av bruksarealet i loftsetasjen.

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

#### TAKHØYDER

Underetasje: ca. 2,38 meter (målt i kjøkken).

1. etasje: ca. 2,60 meter (målt i gang).

2. etasje: ca. 2,55 meter (målt i stue).

Loftsetasjen: ca. 2,41 meter (målt i gang).

#### GENERELT

Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innvegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan det skal kategoriseres. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM avhengig av bruken. I enkelte tilfeller kan det også være tvil om hvilken kategori rommet faller inn under, og da må det utvises skjønn. Bruk i strid med byggt teknisk forskrift og/eller manglende godkjenning for den aktuelle bruken vil ikke ha betydning for takstmannens valg. Ett soverom var ikke tilgjengelig på befaringstidspunktet (rommet var låst). Det tas derfor forbehold om at avvik kan forekomme.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* - Byggesak er ikke kontrollert (tegninger var ikke mottatt ved rapportdato). 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.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling 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.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* - Konf. selgers egenerklæring (ikke mottatt ved rapportdato).

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* - De minste soverommet avviker ifht. anbefalt størrelse på rom for varig opphold (6-7 m<sup>2</sup> / 15 m<sup>3</sup>).  
- Brannprosjektering er ikke kontrollert.

## 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)
Leiegård	167	19

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.10.2024	Patrick Bang	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	165	867		0	70.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Nøstegaten 95

### Hjemmelshaver

Hellegard AS

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 600 000	2011

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Tilsendt på e-post.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.		Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring		Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.
  - Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom  
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av

forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 oppfylder 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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