





Tilstandsrapport

 Enebolig med leilighet
 Mildevegen 84, 5259 HJELLESTAD
 BERGEN kommune
 # gnr. 105, bnr. 116

Sum areal alle bygg: BRA: 421 m² BRA-i: 333 m²



Befaringsdato: 03.04.2024

Rapportdato: 18.04.2024

Oppdragsnr.: 20790-1176

Referansenummer: TL6958

Autorisert foretak: MG Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Markus Ellingsen Gilmore

Vår ref: Markus Gilmore



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.

MG Byggtakst AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Markus Gilmore

Markus Ellingsen Gilmore

Uavhengig Takstingeniør

mg@mgbyggtakst.no

932 61 609



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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.



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

REFERANSENIVÅ: Boligen er oppført i 1956, i hht gjeldende regelverk. Dette er referansenivået for bygningen. Normal standard.

MRK: En rekke egenskaper som f. eks varmeisolasjon, ventilasjon og HMS-krav m.m., er dårligere for bygninger fra 1956, enn bygninger oppført etter dagens krav. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler og kommentarer.

Eier har bodd i boligen siden 1995. Badet er oppgradert i 2004. Kjøkkenet fra 1997. Tilbygd boligen i 1997. Det er ikke gjort noen større oppgraderinger siste årene annet en normal vedlikehold. Noen gulv har blitt skiftet over tid.

Bad/vaskerom:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et bad er uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

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

Enebolig med leilighet - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket tekket med takplater.

Det er lagt nye takplater på nyere del etter lekkasje for noen år siden.

Eldre del av er taket skiftet på 80-tallet.

Yttertaket er besiktet fra bakkenivå og via veluxvindu.

Takrenner og nedløp av metall til grunn.

Stigetrinn til monter til pipe og snøfanger montert i gangsoner.

Vindskier og regnbord av tre.

Takkonstruksjoner av takstoler med sutakplater og tresperr med sutaksbord.

Eldre del har tresperr med sutaksbord.

Tresperr av ca.4x5 sperr. Isolert mot hoveddel.

Delvis understøttede takkonstruksjonen. Eldre fuktmerker. Noe fukt på sutak ved åpning pipegjennomføring.

Noe synlig muselort på loftene. Vanlig med mus i området om høsten.

På nyere del er det takstoler med sutakplater. Isolert mot hoveddel.

I all hovedsak vurderes takkonstruksjonen å være i normal stand. Besiktet fra loft.

Det ble ikke registrert råte eller treskadeinsekter på takkonstruksjonen.

Det ble ikke registrert unormale skjevheter eller svikt i konstruksjoner.

Loftet har i hovedsak normal ventilering, men det er dyttet isolasjon i overgang kiste/takkonstruksjon. Dette kan medfører luften/kondens - problemer.

Yttervegger i trekonstruksjoner med liggende, malt tre-kledning. Enkel falset 7" tre-panel. Vegger med 4" og 6" stender, isolert samt vindsperre. Lufting i kledning nyere del. Kledning skiftet over tid. Yttervegger malt over tid.

Det ble ikke registrert råte eller skader på kledningen under befaringen. Kledningen bærer preg av manglende vedlikehold. Mangler noe kledning under takutstikk.

Boligens vinduer består av 2-lags glass i trekarmer. Enkle glass i trekarmer i vindu i del av kjeller.

De fleste vinduer er skiftet i 1997. Enkelte vinduer i 2. etg er fra 1982 og 1984.

2 veluxvinduer i 2 etg. Disse er punktert og har tegn til fuktskade. Vinduer i kjeller av ukjent alder.

Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.

Malt ytterdør av tre med glassfelt til hoveddel.

Malt ytterdør med glassfelt til utleiedel.

Altandører av tre med glassfelt fra stue til utearealer. Årstallsmerkinger 1976, 1996 og 1997. Skyvedører i glass og aluminium fra stue til altan. Årstall er 1983.

Boddør i kjeller, ukjent alder.

Dørene er funksjonelle, men bærer preg av alder.

Utgang fra soverom til liten overbygget luftealtan med tregjerde.

Utgang fra stue i 1 etg. til betongplattning.

Utgang fra stue i underetasje til uteareal.

Utgang fra stue i 2 etg. til altan.

Utvendige trapper til inngang av tre og støpt trapp.

Murt trapp og tretrapp til utearealer.

Utvendig bod under inngang på ca. 9,3 m².

Dukkehus på tomten.

Beskrivelse av eiendommen

Gjerder i hage har behov for oppgradering.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige tak har malte flater, malt panel og himlingsplater. Spotter i enkelte himlinger. Innkledde bjelker, synlig i stue. Innvendige vegger med malte flater, malt panel, tapet, baderomsplater, malt strie/tapet og fliser. Gulv har laminat, parkett, malt tregulv, belegg og fliser. Vindu og karmen ufagmessig/ ikke ferdig malt. Innvendige dører malte trefyllingsdører og slette, finerte dørblader.

Eier opplyser at det er lagt veggspanplater på deler av gulvet i underetasjen for å utjevne nivåforskjell på spongulv og støp dekke. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Det opplyses at etasjeskillere ble målt med krysslaser for å finne eventuelt avvik og retning på overflater. Eier har skiftet en etasjeskiller ved utbedring av lekkasjeskade. Noen synlige skjevheter og noe høydeforskjell i forbindelse med dette. Skjevheter i gulvene i 2. etg. Spesielt ved inngang, kjøkken og stue. Det har tidligere vært noe mit i trebjelkelaget i kjeller. Dette er blitt behandlet og har ikke vært problem sist 20 år i flg. eier.

Innvendige trapper mellom 1. etg. og 2. etg. av tre med belegg i trinn. Repo i trapp. Innvendig spiral-trapp til underetasje med tretrinn.

Det er ikke utført radonmåling, ut fra byggeår er bygget trolig oppført uten radonsperre. Boligen ligger i et område med radon aktsomhetsgrad: "moderat til lav" (I følge det nasjonale aktsomhetskartet for radon, Norges geologiske undersøkelse (NGU).

Vedovn i alle tre stuer. Vedovn i nedre stue er koblet av. Vedovn i 2. etg er ikke i bruk. Mangler delvis stein inni denne. Peisovn på kjøkken i 1. etasje. Vedovn i stue 1. etasje. Elementpipe i tilbygd del. Teglpipes i eldre del. Upusset pipe på loft. Ildsteder ble ikke testet på befaringdagen. Det var ingen tegn til sprekker eller skader på pipe eller brannmurer. Noe eldre fuktmerker og sperr på sutaket flere steder. Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i sutaksbord rundt pipen.

Rom under terreng. Gulvet har plater og har parkett. Veggene har plater og panel. Hulltaking

er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue og hobbyrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14. Det er synlig dampspærre og isolasjon i konstruksjonen. Dette kan være risikokonstruksjoner og bør kontrolleres over tid. Innvendig inforing av grunnmur er generelt å regne som en risikokonstruksjon med hensyn til eventuell fukttransport i konstruksjon. Ved hulltaking er det bare en mindre del av konstruksjonen man får kontrollert, det er derfor ingen garanti mot avvik i området. Det er krypkjeller under en liten del av boligen. Denne er murt igjen. Liten åpning for inspeksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er gjort som egeninnsats av eier.

Badet inneholder innfliset boblekar, dusjbue med foldedører og dusjpanel med dyser, vegghengt toalett og 2 stk helstøpt servant. Speil og lys over servant. Luke til skittentøy. Fliser på vegger og gulv. Gulvvarme på badet. Innvendige tak med malte flater. Spotter i himlinger. Innvendige vegger med fliser. Fliser på gulv. Det er ikke lagt fliser under boblekar. Det er fall på gulvet mot sluk. Det er lav terskel til badet. 2 plastsluk på med klemring og mansjett på badet. Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet. Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på badet. Synlig membran under boblekar. Eier opplyser at membran er påført som egeninnsats i 2004. Det er smurt ekstra membran under boblekar flere ganger etter dette på tilgjengelige steder fra inspeksjonslukene. Badet inneholder dusjhjørne med innfoldbare glassdører, innfliset boblekar, vegghengt toalett, to servanter med underskap, speil på vegg. Luke til skittentøysdrop til vaskekjeller. Mekanisk vifte i yttervegg. Noe dårlig trekk i denne ved bruk av røykempul. Flat terskel for tilluft til badet. Hulltaking utført fra kjellerrom mot dusjsone i bad. Det ble ikke avdekket fukt eller andre negative symptomer i kontrollert område. Ved hulltaking er det bare en mindre del av

Beskrivelse av eiendommen

konstruksjonen som kontrolleres, det er derfor ingen garanti mot eventuelle avvik i området.

Bad 2. etasje.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Alder på badet er ukjent. Det er montert baderomsplater på vegger på slutten av 90-tallet i flg. eier.

Badet er i bruk i dag.

Gulv: mosaikkfliser.

Vegger: baderomsplater.

Innvendig tak: takplater.

Rommet inneholder dusjhjørne med innfellbare glassvegger, servant med underskap og skap på vegg. Speil over servant.

Luftespalte i yttervegg. Det er flat terskel for tilluft til badet.

Plastsluk i dusjsone. Varierede fall på gulvet som gjør av det blir vannsøl utenfor dusjsone.

Noen av baderomsplater er dårlig i nedre ende, spesielt i dusjsone.

Sisterne fra toalett lekker/renner. Generell beskrivelse:

Avtrekk via veggventil og tilluft via spalte i dør.

Badet er eldre og bør vurderes oppgradert.

Hulltaking utført i kjøkken inn mot dusjsone i bad.

Det ble ikke avdekket fukt eller andre negative symptomer i kontrollert område.

Ved hulltaking er det bare en mindre del av konstruksjonen som kontrolleres, det er derfor ingen garanti mot eventuelle avvik i området.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1. etasje.

Kjøkkeninnredning har malte, profilerte trefronter. Skrog av finer. Fliser mellom overskap og benkeplater. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Induksjonsplattetopp. Innbygd stekeovn. Integrert oppvaskmaskin og kombiskap. Kjøkkendisk mot spisedel.

Kjøkkenet er oppgradert i 1997. Fronter malt i ettertid.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, i gulv ved kombiskap eller på gulv ved oppvaskmaskin.

Ventilator med avtrekk ut. Det var normal trekk ved bruk av røykappul.

Kjøkken 2. etasje.

Kjøkkeninnredning har slette fronter med profillist. Skrog av finer. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Opplegg for oppvaskmaskin.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kjøleskap.

Ventilator med avtrekk ut. Normal trekk i denne ved bruk av røykappul.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har helstøpt servant og gulvstående toalett. Underslag med slette fronter. Speil og lys over servant.

Mekanisk vifte i vegg. Ikke flat terskel for tilluftluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannledninger er av kobber. Stoppekran i kjeller. Røranlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Avløpsrør av plast. Noe soilrør. Stakeluke i kjeller. Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Mekanisk avsug fra ett våtrom. Ventilator på kjøkkenene. Ellers naturlig ventilert via ventil i yttervegg, spalteventiler. Varmepumpe i stue underetasje.

VVB i kjeller. 198 liters tank.

Sikringssskap i trapp til 2 etasje. Automatsikringer og jordfeilbryter. Hovedsikringer er på 35. To stk. Skrusikringer.

13 kurser:

1 X 20 amp

7 X 16 amp

1 X 13 amp

4 X 10 amp

2 målere.

Hovedinntak i skap over sikringssskap.

Felles sikringssskap plassert i trapp til 2. etg.. Boligen har skjult installasjon og sikringssskap med automatsikringer samt to skrusikringer, innebygget jordfeilbryter og automatisk strømavlesere.

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

Det ble ikke registrert avvik av nevnt karakter, på befaringsdagen. Det anbefales at eventuell ny eier bestiller en utvidet el-kontroll av anlegg.

Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforholdene er på antatt faste masser. Tar en utgangspunkt i rundtliggende terreng er det antatt stabil grunn, det ble ikke påvist unormale deformasjoner på terrenget.

Det understrekes at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Drenering fra byggeår. Eldre del er steinsatt med smøremembran mot grunnmur. I del fra 1997 er det lagt grunnmursplast mot terreng. Det er ikke lagt isolasjonsmatter mot grunnmur.

Synlig fjell i nedre kjeller.

Det ble ikke registrert unormale fuktverdier med fuktindikator mot terreng under befaringen.

Noen vegger mot terreng er plater og kledd.

Dette regnes som risikokonstruksjoner. Ingen tegn i dag til skader eller fukt.

Synlig fjell i kjeller som medfører fare for vanntilsig.

Betong, natursteinsmur og lecablokker.

Fundamenter er av betong/naturstein. Noe riss og løs puss i vegger og gulv vaskekjeller. Deler av grunnmur ved nedre kjeller mangler puss.

Utover dette ble det ble ikke registrert noen riss eller sprekker i grunnmur eller bygningskonstruksjon forøvrig og på bakgrunn av dette vurderes fundamenteringen å være tilfredsstillende.

Det understrekes at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Forstøtningsmurer er støpt og av betongbyggestein.

Forstøtningsmurer på tomten. To av disse holder på å skli ut/ rase ut. Disse bør utbedres.

Terreng faller stedvis mot grunnmur.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til elv.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktanken er av glassfiber. Ukjent alder.

Det er ikke opplyst om oljetank på tomten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

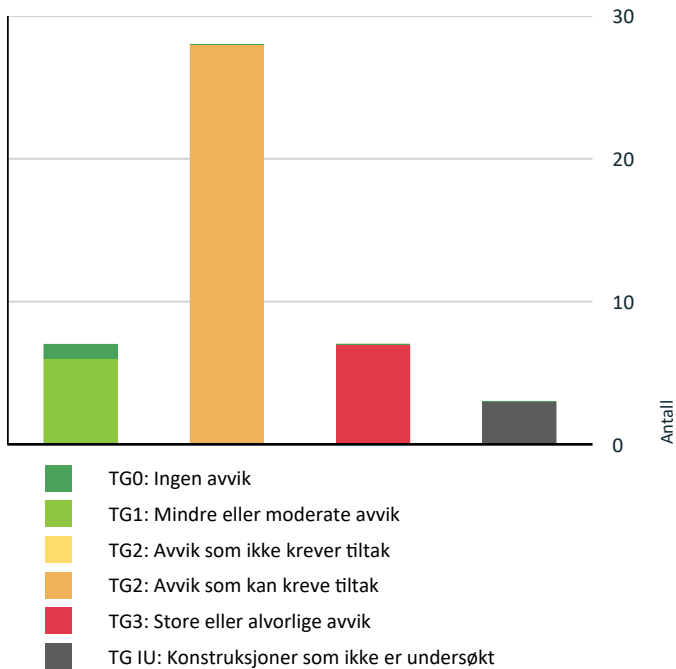
Enebolig med leilighet

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

Det er gjort endringer i planløsningen i forhold til byggemeldte tegninger.

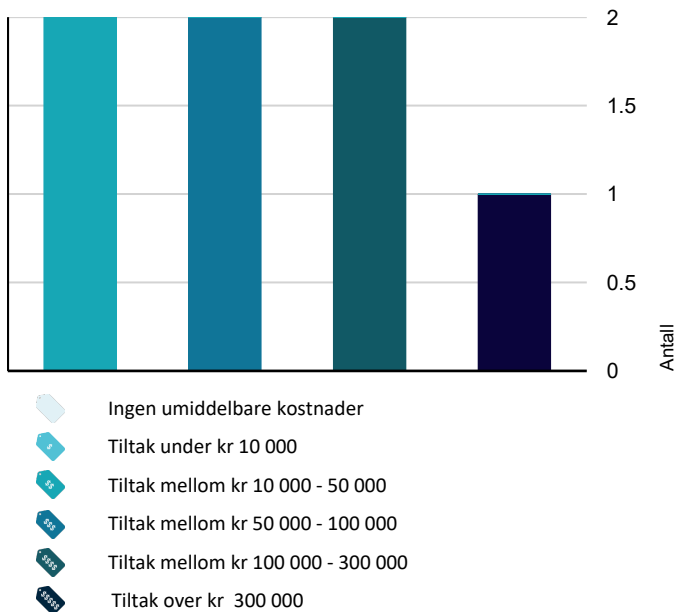
Sammendrag av boligens tilstand

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

Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimat i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav, dette må evt bestilles som et tillegg.

Gyldigheten på rapporten er et år fra befæringsdatoen 03.04.2024. Etter dette må rapporten oppdateres med ny befaring og kontroll av bygningene.

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

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

Rommenes bruk kan være i strid med kommunens godkjenning - og byggeforskriftene, selv om de er måleverdige. Areal kan avvike fra godkjente tegninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med leilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

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

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

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

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

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

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

! **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED LEILIGHET



Byggeår
1956

Kommentar
Byggeår hentet fra eiendomsverdi
per 08.0.2024

Anvendelse
Bolig til eget bruk.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør
beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget fremstår med varierende utført vedlikehold.
Basert på boligens alder må det påregnes oppgraderinger og
vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1984	Tilbygg	Utvidet boligen mot øst.
1997	Tilbygg	Tilbygd del mot nord.
	Ombygging	Boligen er ombygget flere ganger gjennom årene.

UTVENDIG

Takteking

Yttertaket tekket med takplater.
Det er lagt nye takplater på nyere del etter lekkasje for noen år siden.
Eldre del av er taket skiftet på 80-tallet.
Yttertaket er besiktet fra bakkenivå og via veluxvindu.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det mangler møneplater på deler av taket.
Det mangler litt små biter på enkelte takplater.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

• Tiltak:

Møneplater må monteres.
Lokal utbedring av avvik.



Mangler mønebeslag



Gavlbeslag er blåst av

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall til grunn.
Påregnelig med smålekkasjer i skjøter. Ut over dette ble det ikke
observert lekkasje eller brekkasje på takrenner eller nedløp på
befaringsdagen.
Stigetrinn til monter til pipe og snøfanger montert i gangsoner.
Vindskier og regnbord av tre.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på
renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

Trekonstruksjoner med liggende, malt tre-kledning. Enkel faset 7" tre-
panel.
Vegger med 4" og 6" stender, isolert samt vindsperre. Lufting i kledning
nyere del.
Kledning skiftet over tid. Yttervegger malt over tid.
Det ble ikke registrert råte eller skader på kledningen under befaringen.
Kledningen bærer preg av manglende vedlikehold.
Mangler noe kledning under takutstikk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Det er registret at det stedvis mangler kledning.

Konsekvens/tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjoner av takstoler med sutakplater og tresperr med sutaksbord.

Eldre del har tresperr med sutaksbord.

Tresperr av ca. 4x5 sperr. Isolert mot hoveddel. Delvis understøttede takkonstruksjonen. Eldre fuktmerker. Noe fukt på sutak ved åpning pipegjennomføring.

Noe synlig muselort på loftene. Vanlig med mus i området om høsten.

På nyere del er det takstoler med sutakplater. Isolert mot hoveddel.

I all hovedsak vurderes takkonstruksjonen å være i normal stand.

Besiktet fra loft.

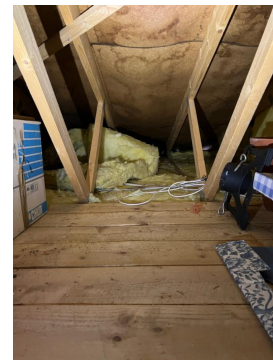
Det ble ikke registrert råte eller treskadeinsekter på takkonstruksjonen.

Det ble ikke registrert unormale skjevheter eller svikt i konstruksjoner.

Loftet har i hovedsak normal ventilering, men det er dyttet isolasjon i overgang kiste/takkonstruksjon. Dette kan medfører lufte/kondens - problemer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.



Vinduer

Boligens vinduer består av 2-lags glass i trekarmer. Enkle glass i trekarmer i vindu i del av kjeller.

De fleste vinduer er skiftet i 1997. Enkelte vinduer i 2. etg er fra 1982 og 1984.

2 veluxvinduer i 2 etg. Disse er punktert og har tegn til fuktskade. Vinduer i kjeller av ukjent alder.

Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er avvik:

Det mangler tetting rundt vinduer i nedre kjeller.

Det har tidligere vært lekkasje ved et vindu på soverom i 1. etg. Dette var i forbindelse med altandør til altan i 2. etg. Isoleringsevne er svekket grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Tiltak:
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Lokal utbedring av avvik.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Malt ytterdør av tre med glassfelt til hoveddel.
Malt ytterdør med glassfelt til utleiedel.
Altandører av tre med glassfelt fra stue til utearealer. Årstallsmerkinger 1976, 1996 og 1997.
Skyvedører i glass og aluminium fra stue til altan. Årstall er 1983.
Boddør i kjeller, ukjent alder.
Dørene er funksjonelle, men bærer preg av alder.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ytterdør ved entre har bare ett lags glass. Et glass har blitt knust ikke blitt skiftet.

Altandør i underetasje tar i karm.

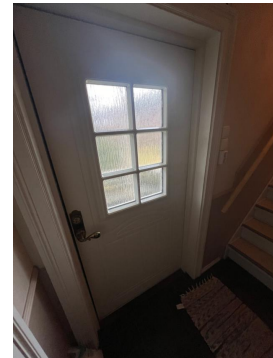
Altandør på soverom tar i karm.

Skyvedør er noe tung å åpne.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør settes inn nytt glass i ytterdør som mangler 2-lags glass.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra soverom til liten overbygget luftealtan med tregjerde. Ca. 1,3 m².

Utgang fra stue i 1 etg. til betongplattning.

Utgang fra stue i underetasje til uteareal.

Utgang fra stue i 2 etg. til altan. Ca. 10,2 m².

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Stedvis noe slitt dekke, bærer preg av manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Lokal utbedring av avvik.

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Utvendige trapper til inngang av tre og støpt trapp.
Murt trapp og tretrapp til utearealer.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist andre avvik:

Det er skader på støpt trapp til inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trinn i støpt trapp bør oppgraderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Andre utvendige forhold

Utvendig bod under inngang på ca. 9,3 m².
Dukkehus på tomten.
Gjerder i hage har behov for oppgradering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gjerder i hage har behov for oppgradering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og oppgradering av gjerder i hagen.



INNSENDIG

Overflater

Innvendige tak har malte flater, malt panel og himlingsplater. Spotter i enkelte himlinger. Innkledde bjelker, synlig i stue.
Innvendige vegger med malte flater, malt panel, tapet, badromsplater, malt strie/tapet og fliser.
Gulv har laminat, parkett, malt tregulv, belegg og fliser.
Vindu og karmen ufagmessig/ ikke ferdig malt.

Eier opplyser at det er lagt veggspionplater på deler av gulvet i underetasjen for å utjevne nivåforskjell på spongulv og støp dekke.

Vurdering av avvik:

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

Det er synlig fukt i takplater og vegg på arken i 2. etasje.
Slitasje på overflater, manglende listverk og uferdige konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

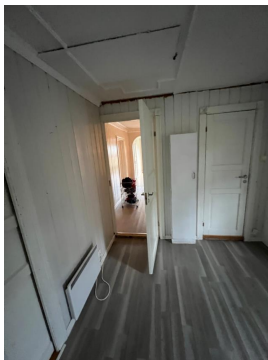
Himlingene bør åpnes opp for mer undersøkelser rundt fuktinntregningen.

Lokal utbedring av avvik.

Det må påregnes oppgraderinger av overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Det opplyses at etasjeskillere ble målt med krysslaser for å finne eventuelt avvik og retning på overflater.

Eier har skiftet en etasjeskiller ved utbedring av lekkasjeskade. Noen synlige skjevheter og noe høydeforskjell i forbindelse med dette.

Skjevheter i gulvene i 2. etg. Spesielt ved inngang, kjøkken og stue. Det har tidligere vært noe mit i trebjelkelaget i kjeller. Dette er blitt behandlet og har ikke vært problem sist 20 år i flg. eier.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er store skjevheter i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Skjevheter registrert i gang 2. etasje.

! TG 2 Radon

Det er ikke utført radonmåling, ut fra byggeår er bygget trolig oppført uten radonsperre. Boligen ligger i et område med radon aktsomhetsgrad: "moderat til lav" (I følge det nasjonale aktsomhetskartet for radon, Norges geologiske undersøkelse (NGU)).

Vurdering av avvik:

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

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

! TG 3 Pipe og ildsted

Vedovn i alle tre stuer. Vedovn i nedre stue er koblet av.

Vedovn i 2. etg er ikke i bruk. Mangler delvis stein inni denne. Peisovn på kjøkken i 1. etasje.

Vedovn i stue 1. etasje.

Elementpipe i tilbygd del.

Teglpipes i eldre del. Upusset pipe på loft.

Ildsteder ble ikke testet på befaringsdagen.

Det var ingen tegn til sprekker eller skader på pipe eller brannmurer. Noe eldre fuktmerker og sperr på sutaket flere steder.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i sutaksbord rundt pipen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Vedovn i nedre stue koblet fra.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det anbefales kontroll av ildstedene og pier før de tas i bruk.

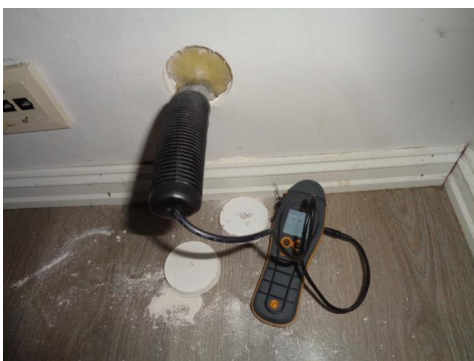
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vedovn kjøkken 1. etasje.

Rom Under Terreng

Gulvet har plater og har parkett. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue og hobbyrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14. Det er synlig dampsperre og isolasjon i konstruksjonen. Dette kan være risikokonstruksjoner og bør kontrolleres over tid. Innvendig inforing av grunnmur er generelt å regne som en risikokonstruksjon med hensyn til eventuell fuktransport i konstruksjon. Ved hulltaking er det bare en mindre del av konstruksjonen man får kontrollert, det er derfor ingen garanti mot avvik i området.



Fuktmåling i stue



Fuktmåling i hobbyrom

Kryp Kjeller

Det er krepkjeller under en liten del av boligen. Denne er murt igjen. Liten åpning for inspeksjon.

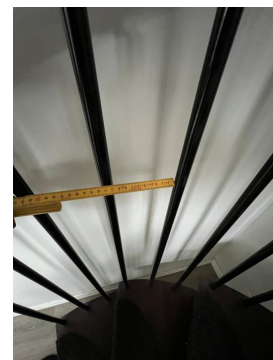
Innvendige trapper

Innvendige trapper mellom 1. etg. og 2. etg. av tre med belegg i trinn. Repo i trapp. Innvendig spiral -trapp til underetasje med tretrinn.

Veiledning om tekniske krav til byggverk:

§ 12-17. Rekkverk:

Høyde på rekkverk i trapper og ramper skal være minimum 0,9 m. Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.



Innvendige dører

Innvendige dører malte trefyllingsdører og slette, finerte dørblader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

! TG 1U Andre innvendige forhold

Normalt med garderobeplass i boligen. Garderobeskap og skyvedørgarderobe.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er gjort som egeninnsats av eier.

Badet inneholder innfliset boblekar, dusjbue med foldedører og dusjpanel med dyser, vegghengt toalett og 2 stk helstøpt servant. Speil og lys over servant. Luke til skittentøy.
Fliser på vegger og gulv.
Gulvvarme på badet.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater. Spotter i himlinger.
Innvendige vegger med fliser.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sprekk i noen fliser på vegg ved toalett.
Løse fuger ved drop til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Fliser må skiftes.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Det er ikke lagt fliser under boblekar.
Det er fall på gulvet mot sluk.
Det er lav terskel til badet.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fuger.

Stedvis slitte fuger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er lokalisert noe hull lyd, men flisene virker å sitter godt. Ingen riss i fuger.

Strakstiltak ikke nødvendig.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

2 plastsluk på med klemring og mansjett på badet.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet.
Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på badet. Synlig membran under boblekar.
Eier opplyser at membran er påført som egeninnsats i 2004.
Det er smurt ekstra membran under boblekar flere ganger etter dette på tilgjengelige steder fra inspeksjonslukene.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

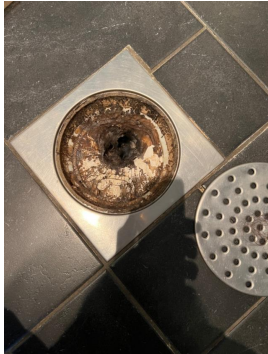
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke dokumentasjon på membran er brukt på gulvet, men synlig membran under badekaret.

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.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med innfoldbare glassdører, innfliset boblekar, vegghengt toalett, to servanter med underskap, speil på vegg. Luke til skittentøysdrop til vaskekjeller.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er avvik:

Knapp for nedspyling til toalett er defekt.
Noe slitasje på fronter til baderomsmøbler.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende løsning for å synliggjøres evt lekkasje fra sistene kasse.

Ny knapp til ned syling bør monteres.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk vifte i yttervegg. Noe dårlig trekk i denne ved bruk av røykempul.

Flat terskel for tilluft til badet.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler.

Det er utett rundt mekanisk vifte på badet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør tettes rundt viften på yttervegg.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført fra kjellerrom mot dusjsone i bad.

Det ble ikke avdekket fukt eller andre negative symptomer i kontrollert område.

Ved hulltaking er det bare en mindre del av konstruksjonen som kontrolleres, det er derfor ingen garanti mot eventuelle avvik i området.



Fuktmåling utført fra kjellerrom

2. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Alder på badet er ukjent. Det er montert baderomsplater på vegger på slutten av 90-tallet i flg. eier.

Badet er i bruk i dag.

Gulv: mosaikkfliser.

Vegger: baderomsplater.

Innvendig tak: takplater.

Rommet inneholder dusjhjørne med innfellbare glassvegger, servant med underskap og skap på vegg. Speil over servant.

Luftespalte i yttervegg. Det er flat terskel for tilluft til badet.

Plastsluk i dusjsone. Varierede fall på gulvet som gjør av det blir vannsløt utenfor dusjsone.

Noen av baderomsplater er dårlig i nedre ende, spesielt i dusjsone.

Sistene fra toalett lekker/renner. Generell beskrivelse:

Avtrekk via veggventil og tilluft via spalte i dør.

Badet er eldre og bør vurderes oppgradert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Bad 2 etasje.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i kjøkken inn mot dusjssone i bad. Det ble ikke avdekket fukt eller andre negative symptomer i kontrollert område.

Ved hulltaking er det bare en mindre del av konstruksjonen som kontrolleres, det er derfor ingen garanti mot eventuelle avvik i området.



Fuktmåling utført i fra kjøkken

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning har malte, profilerte trefronter. Skrog av finer. Fliser mellom overskap og benkeplater. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Induksjonsplatetopp. Innbygd stekeovn. Integrert oppvaskmaskin og kombiskap. Kjøkkendisk mot spisedel. Kjøkkenet er oppgradert i 1997. Fronter malt i ettertid. Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, i gulv ved kombiskap eller på gulv ved oppvaskmaskin.

Årstill: 1997 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Skader på skrog i skap under vask og ved kombiskap. Slitt overflater og benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Lokal utbedring av avvik.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut. Det var normal trekk ved bruk av røykappull.

Årstill: 1997 Kilde: Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning har slette fronter med profillist. Skrog av finer. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Opplegg for oppvaskmaskin.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skjevheter i innredninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut. Normal trekk i denne ved bruk av røykappull.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har helstøpt servant og gulvstående toalett. Underslag med slette fronter. Speil og lys over servant. Mekanisk vifte i vegg. Ikke flat terskel for tilluftluft.

Årstill: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger er av kobber.
Stoppekran i kjeller.
Røranlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.
Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Noe soilrør .
Stakeluke i kjeller.
Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.
Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avsug fra ett våtrom.
Ventilator på kjøkkenene.
Ellers naturlig ventilert via ventil i yttervegg, spalteventiler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe i stue underetasje.

Årstill: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke opplyst om service på varmepumpen. Pumpen ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres kontroll og service jevnlig av varmepumper.



TG 2 Varmtvannstank

VVB i kjeller. 198 liters tank.

Årstill: 2000 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsrapport

Sikringskap i trapp til 2 etasje. Automatsikringer og jordfeilbryter.

Hovedsikringer er på 35. To stk. Skrusikringer.

13 kurser:

1 X 20 amp

7 X 16 amp

1 X 13 amp

4 X 10 amp

2 målere.

Hovedinntak i skap over sikringskap.

Felles sikringskap plassert i trapp til 2. etg..

Boligen har skjult installasjon og sikringskap med automatsikringer samt to skrusikringer, innebygget jordfeilbryter og automatisk strømavlesere.

Antall sikringer stemmer ihht. kursfortegnelse.

Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).

Hvis takstmannen registrerer øyensynlige avvik, eller blir rapportert tilsvarende avvik, vil dette bli kommentert.

Det ble ikke registrert avvik av nevnt karakter, på befaringdagen. Det anbefales at eventuell ny eier bestiller en utvidet el-kontroll av anlegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1997 1997 i forbindelse med tilbygg.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Nei, det er gjort egeninnsats i boligen.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. 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 kapslinger?

Nei

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

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

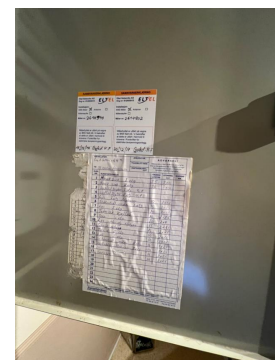
Ja På generelt grunnlag anbefales el-kontroll av alle anlegg hvert 5 år.

Generell kommentar

Det ble ikke registrert feil/mangler på el anlegget og registrerte ikke varmgang i noen sikringer på befaringdagen. På et generelt grunnlag anbefaler det at alle anlegg blir jevnlig kontrollert av autorisert elektriker. Takstmannen har ikke formell autorisasjon til å vurdere el 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, oen bygningsakkyndig 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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

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

Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene er på antatt faste masser. Tar en utgangspunkt i rundtliggende terreng er det antatt stabil grunn, det ble ikke påvist unormale deformasjoner på terrenget. Det understrekes at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

! TG 2 Drenering

Drenering fra byggeår. Eldre del er steinsatt med smøremembran mot grunnmur. I del fra 1997 er det lagt grunnmursplast mot terreng. Det er ikke lagt isolasjonsmatter mot grunnmur.

Synlig fjell i nedre kjeller.

Det ble ikke registret unormale fuktverdier med fuktindikator mot terreng under beforingen.

Noen vegger mot terreng er plater og kledd. Dette regnes som risikokonstruksjoner. Ingen tegn i dag til skader eller fukt.

Synlig fjell i kjeller som medfører fare for vanntilsig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

- 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.

- 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.

Det bør monteres bedre ventilering av rommene i underetasje. Det bør kontrolleres i konstruksjoner mot terreng for evt fukt i disse. Lukket konstruksjoner mot terreng kan være risikokonstruksjoner.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Betong, natursteinsmur og lecablokker.

Fundamenter er av betong/naturstein. Noe riss og løs puss i vegger og gulv vaskekjeller. Deler av grunnmur ved nedre kjeller mangler puss. Utover dette ble det ble ikke registrert noen riss eller sprekker i grunnmur eller bygningskonstruksjon forøvrig og på bakgrunn av dette vurderes fundamenteringen å være tilfredsstillende. Det understrekes at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstand jevnlig. Vedlikehold og oppgradering kan ikke utelukkes.

! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er støpt og av betongbyggestein.

Forstøtningsmurer på tomten. To av disse holder på å skli ut/ rase ut. Disse bør utbedres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det mangler sikring på noen forstøtningsmurer.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det må sikres mot fare for fall fra forstøtningsmurer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Terrengforhold

Terreng faller stedvis mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis at terreng faller mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Stedvis terrengjusteringer bør utføres.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til elv.

Utvendige vannledninger er av ukjent type. Offentlig vannforsyning 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.

! TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Løst lokk på septiktankene.

Det var tilbakeslag fra septiktank sist gang i 2018. Utbedret gjennom forsikringsselskap. Dette har skjedd to ganger siste 30 år. Entreprenør fant ut at septiktank er montert feil men har fungert tilfredsstillende likevel.

Konsekvens/tiltak

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

Skifte av lokk til septiktank.

! TG IU Oljetank

Det er ikke opplyst om oljetank på tomten.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstillingsplass

Byggeår

1994

Kommentar

I flg. eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasjen er oppført i betong- og trekonstruksjoner. Saltak. Takstoler tekket med takplater. Yttervegger med stående trekledning. Betongdekke. Innlagt strøm.

Det er ikke innsatt port i garasjen.

Det er lekkasje fra yttertaket. Dårlig yttertak. medfører at det er fukt i trevirke i garasjen. Påkostninger og oppgraderinger må påregnes.



Beskrivelse

Garasjen er oppført i betong- og trekonstruksjoner. Saltak. Trekket med takplater. Liggende og stående malt trekledning. Tresperr. Garasjen mangler port.

Det lekker fra yttertaket. Bør skiftes dette både på lager og i garasjen.

Uthus



Anvendelse

Lagerplass.

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Uthus oppført i trekonstruksjoner. Tresperr med takplater. Liggende malt trekledning. Innsatt 2 vinduer. Åpent uthus. Noe fuktmerker i sutaksplater i uthus.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



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.

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.

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.

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig med leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		17		17			17
Kjeller 2	29	9		38			38
Underetasje	60			60			60
1. etasje	156			156	1		156
2. etasje	88			88	10		88
Loft							
Loft 2							
SUM	333	26			11		359
SUM BRA	359						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	
Kjeller 2	Uinnredet kjellerrom	Utebod	
Underetasje	Hobbyrom/bar, Stue		
1. etasje	Bad , Entré , Kjøkken , 4 soverom , Stue , Toalettrom , Trapperom		
2. etasje	Bad , Entré/gang, Kjøkken , Stue , 2 soverom , Kontor , Trapperom		
Loft			
Loft 2			

Kommentar

Arealet er målt med avstandsmåler.
Nedtrekkstige i gang 2. etasje. Delvis lagt gulv. Lagerplass. Ikke målbare arealer.
Nedtrekkstige i entrè til loft 1. etasje. Delvis lagt gulv. Lagerplass. Ikke målbare arealer.

Mrk.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som optas av innebygd skap/garderobeskap ol.

Generelt:
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 takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er gjort endringer i planløsningen i forhold til byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		52		52			52
SUM		52					52
SUM BRA	52						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt med avstandsmåler.

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		10		10			10
SUM		10					10
SUM BRA	10						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Lagerrom	

Kommentar

Arealet er målt med avstandsmåler.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med leilighet	304	46
Garasje	0	52
Uthus	0	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2024	Markus Ellingsen Gilmore	Takstingeniør
	Kjell Erik Lindal Bjrheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	105	116		0	1799 m ²	AREAL HENTET FRA EIENDOMSBASE (Ambita)	Eiet

Adresse

Mildevegen 84

Hjemmelshaver

Kjell Erik Lindal Bjrheim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Mildehalvøyen.

Butikk, skole, barnehage, idrettsplass og buss i området. Ca 10 minutt kjøring til Lagunen handlesenter med alle daglige servicetilbud. Store jobbområder som Kokstand, Sandsli og Flesland i kort kjørevstand fra boligen.

Utsikt mot Røytepøylene og nærområdet. Solrik tomt.

Adkomstvei

Privat vei fra offentlig. Veirett på veien. Denne er ikke fremvist.

Solidarisk vedlikeholdsplikt av veien.

Tilknytning vann

Private vannledninger fra offentlige. Solidarisk vedlikeholdsplikt på ledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger følger det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Avløpsledninger til septiktank på tomten med spredning til elv. Offentlig tømming.

Det var tilbakeslag fra septiktank sist gang i 2018. Utbedret gjennom forsikringsselskap. Dette har skjedd to ganger siste 30 år. Entreprenør oppdaget at septiktank er montert feil, men den har fungert tilfredsstillende til tross for dette.

Regulering

Ikke regulert område.

KPA 2018 Arealformål: Øvrig byggesone

Om tomten

Eiet tomt 1 799,00 m²

Tomten er opparbeidet med plen, bed og busker. Noe naturtomt. Standlinje på ca 25 meter. En inngang med overbygg og betongplattning, og en inngang med treterrasse.

Tinglyste/andre forhold

Bygning

Bygningsnummer: 139535979

Husløpenummer

Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Statusår: 1956

Antall_etasjer: 4

Bruksareal: 355

Antall_boenheter: 2

Kommuneplan

Arealplan-ID:65270000

Saksnummer: 201418880

Plannavn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Planstatus: Gjeldende plan (Endelig vedtatt arealplan) *

Vedtatt i kraft:19.06.2019.

KPA2018 Angitthensyn landskap: Funksjonell strandsone.

KPA 2018 Arealformål: Øvrig byggesone

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et boligområde med samme type bebyggelse. Eneboliger og fritidsboliger i området.

Enebolig på 3 etasjer, 2 loft og 2 kjellere. Bod under inngangsparti. Utleiedel i 2. etasje.

Frittstående garasje med tilbygd vedskjul/verksted. Ett uthus og ett dukkehus på tomten.

Steinbrygge med flytebrygge.

Standard

Bygningen med normal standard ihht. byggeår og har normal slitasje alder tatt i betraktning. Husets alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygget opprinnelig er fra 1956 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være ved slutten av sin levetid. Normalt har bygningsdeler en levetid på mellom 15 og 50 år, alt etter vedlikehold.

Parkering

Parkering i garasje og på gruset gårdsplass.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2001	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.04.2024	Gjennomgått.	Gjennomgått	0	Nei
Eier	03.04.2024	Omvisning og opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	08.04.2024	Generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	12.04.2024	Ikke fremvist.	Ikke gjennomgått	0	Nei
www.bergenskart.no	08.04.2024	Reguleringsplaner.	Gjennomgått	0	Nei
www.seeiendom.no	08.04.2024	Matrikelopplysninger.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TL6958>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon