

Tilstandsrapport

📍 Gimleveien 65, 5052 BERGEN

📖 BERGEN kommune

gnr. 162, bnr. 752

Sum areal alle bygg: BRA: 271 m² BRA-i: 249 m²



Befaringsdato: 11.10.2023

Rapportdato: 10.04.2024

Oppdragsnr.: 19942-1106

Referansenummer: QD6816

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggmester Jan Frode Larsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Frode Larsen



TAKSTINGENIØR
BYGGMESTER
Jan Frode Larsen as



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstingeniør/Byggmester Jan Frode Larsen AS

Undertegnede har over 40 års erfaring i bransjen og er opprinnelig utdannet Byggmester. Etter utdanning i 2005 som takstingeniør gjennom NITO Takst, har jeg i hovedsak drevet med takstrelaterte tjenester. Etter jevnlig kursing og videreutdanning har jeg i dag godkjenning innen verdi/lånetakst av bolig, tilstandsanalyse/tilstandsrapport, skade, skjønn, naturskade og reklamasjon. Jeg tilbyr også tjenester innenfor byggteknisk rådgivning og uavhengig kontroll itiltakskl. 1 etter de nye kravene i TEKN. forskrift fra 01.01.2013.



Rapportansvarlig

Jan Frode Larsen
Uavhengig Takstingeniør
janl@byggmester-jfl.no
975 90 093



TAKSTINGENIØR
BYGGMESTER
Jan Frode Larsen as

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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 • tilleggsgbygg 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 • løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolighus over 2 plan + kjeller/underetasje og loft opprinnelig bygget i 1937.
Bygningen består av 2 stk. leiligheter samt hybelleilighet i kjeller/underetasje.

Boligen er jevnlig oppgradert og fremstår med et generelt godt inntrykk.

Det er noen beskrevne avvik.

Halvpart av carport plassert i grense til nabo. Bod på 12 m² i underetasje.
Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert.

Forøvrig henvises til rapportens enkelte punkter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

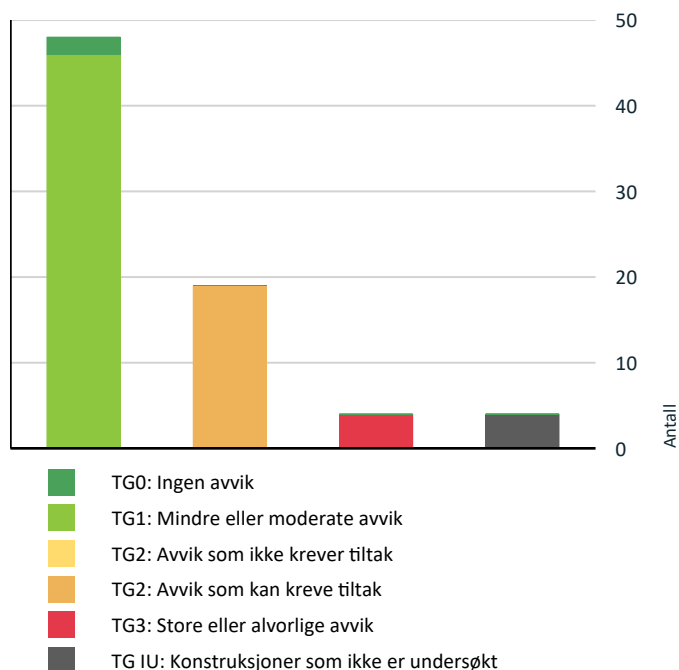
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tidligere vaskekjeller/bod er omgjort til kjellerstue og bad.
Endringen krever søknad og godkjenning fra Bergen kommune.

Tidligere tørkeloft er omgjort til rom for varig opphold.
Endringen krever søknad og godkjenning fra Bergen kommune.

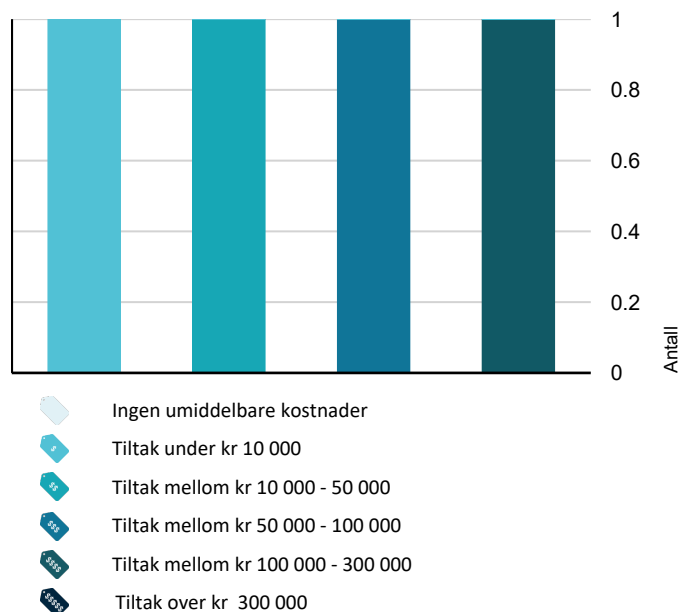
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 - 3 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Underetasje Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje Leilighet > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 3 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Pipe og ildsted - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje leilighet > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1937

Anvendelse

Hele boligen har vært leiet ut i en årrekke.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med skifer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall

Vurdering av avvik:

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

Veggkonstruksjon

Trolig konstruksjon av reisverk (plank).

Liggende trekledning som er malt.

Opplyst av eier: Etterisolering og ny kledning i 2007. Opplyst at fasader ble malt i 2021

Takkonstruksjon/Loft

Valmet tak med sperrekonstruksjon av tre.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ingen registrerbar luftespalte i utvendig takutstikk.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

De fleste vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer og med aluminium utside. Vinduene er skiftet i 2007.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vinduer - 2

Kjøkkenvindu i 2. etasje med 2-lags isolerglass i malt trekarm og med aluminium utside.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i karm venstre side

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring



Skade på vinduskarm

Vinduer - 3

Kjellervinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer fra 1987.

Årstall: 1987

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduene. Tilstandsgrad er satt utfra alder/normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes at vinduene må skiftes på kort eller lengre sikt. .

Vinduer - 4

Tilstandsrapport

Takvinduer med isolerglass.
Ett av vinduene er rømningsvindu.
Takvinduer ble skiftet i 2019.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



Takvindu.

! TG 1 Dører

Hovedinngangsdør i malt utførelse m/glassfelt.
Terrassedører med 2-lags isolerglass i malt trekarm.
Ytterdører i underetasje i malt tettpanel utførelse (av eldre dato).

Årstall: 2007 Kilde: Eier

! TG 2 Dører - 2

Ytterdør i tettpanel utførelse av eldre dato i underetasje mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren har fuktskade og løs pakning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes at døren må skiftes på sikt.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan av trekonstruksjoner på ca 17 m² i 1. og 2. etasje. Opplagret på drager og søyler i front.
Montert stålkassetter mellom bjelker (tett gulv) med avrenning til takrenne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert glipe mellom innfesting rekkverk og yttervegg i 2. etasje. Kan skyldes setning i fundament til bæresøyle.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet bør overvåkes evt. undersøkes nærmere.



Glipe mot vegg i toppen av rekkverket. Kan være indikasjon på setning i front av altanen.

! TG 3 Utvendige trapper

Trapp av tre mot sør.

Vurdering av avvik:

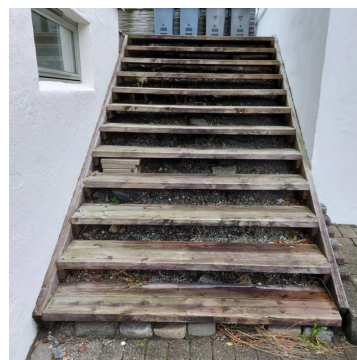
- Det er ikke montert rekkverk.

Trappen mangler rekkverk/håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mangler håndløper/rekkverk trapp mot sør

! TG 1 Utvendige trapper - 2

Trapp av mur mot nord.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Underetasje.
Leilighet:
Gulv: Laminat og parkett.
Vegger: Malt strie.
Himling: Malte takplater.

Kjellerstue:
Gulv: Laminat
Vegger: Malt brystpanel/malt platekledning.
Himling: Malte takplater

Kjellerdel;
Gulv: Fliser
Vegger: Malte flater
Himling: Malte flater

Leilighet 1. etasje:
Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malt trepanel, malt tapet, malt platekledning.
Himling: Malte glatte flater.

Leilighet 2. etasje:
Gulv: Fliser, merbauparkett el. tilsv, og eikeparkett
Vegger: Tapet og malt platekledning.
Himling: Malt trepanel og malte takplater.

Loft:
Gulv: Teppe
Vegger: Malt trepanel
Himling/skråtak: Malt trepanel

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller av trebjelkelag
Bakre deler av kjeller/underetasje har støpt gulv mot grunn. Fremste del stue/kjøkken og soverom i leilighet har trebjelkelag over blindkjeller uten tilkomst.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller med skjevhet

Vurdering av avvik:

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

Gjelder stue og soverom i 1., stue 2. etasje og loftstue/soverom.
Stedvis mindre bevegelser/knirk i gulver.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Avvik med mindre bevegelse og knirk i gulver trenger ingen umiddelbare tiltak.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 - 3

Etasjeskiller av trebjelkelag Loft

Vurdering av avvik:

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

Avviket er lokalisert til gangen på loftet.

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: 50 000 - 100 000

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

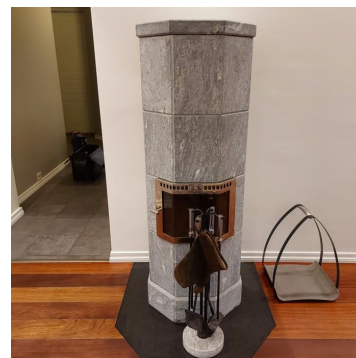
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Montert ildsted i begge leiligheter 1. og 2. etasje. (Klebersteinsovn i 2. etasje).



Klebersteinsovn i 2. etasje

Tilstandsrapport



Peisovn i 1. etasje.

Pipe og ildsted - 2

Pipe av teglstein, pusset over tak og toppavdekket med helle.
Feieluke i kjeller og på loftet.

Vurdering av avvik:

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

Det henvises forøvrig til tilsynsrapport dat. 22.06.2023 fra Bergen brannvesen samt brev av 20.07.2023 der sak er avsluttet.
Antatt rest brukstid på pipen er vurdert til 10 år.

Tilstandsgrad er satt utfra alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales rehabilitering av skorstein.

Rom Under Terreng

Gulver i bakre deler av kjeller består av støpt gulv mot grunn belagt med fliser. Laminat i kjellerstue. Trebjelkelag over blindkjeller uten tilkomst i fremste del (leilighet).
Murvegger er utforet, isolert og platekledd.

Det er foretatt hullboring i utforing til vegg i den ene boden som vender mot tilfylt terreng uten å finne unormale forhold.

Blindkjeller under fremste del uten tilkomst. Blindkjellere ansees på generelt grunnlag som risiko konstruksjon, der bla luftfuktighet kan variere ut fra forhold som årstider/temperatur.

Kryp kjeller

Blindkjeller uten tilkomst under fremste del av underetasje (leilighet).
Ventiler utvendig i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Blindkjeller har ingen inspeksjons eller adkomstmulighet og er derfor ikke nærmere vurdert.

Eier opplyser at blindkjeller ble sjekket for ca 10 år siden i forbindelse med oppussing av hybelleiligheten og at den da var tørr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til blindkjeller slik at den kan inspiseres, da dette er en utsatt konstruksjon. Kryp kjellere ansees på generelt grunnlag som risiko konstruksjon, der bla luftfuktighet kan variere ut fra forhold som årstider/temperatur.

På generelt grunnlag anbefales ytterligere kontroll av skjulte konstruksjoner



Ventiler til krypkjeller



Innvendige trapper

Malt tretrapp i felles yttergang

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige trapper - 2

Trapp i leilighet 2. etasje

Vurdering av avvik:

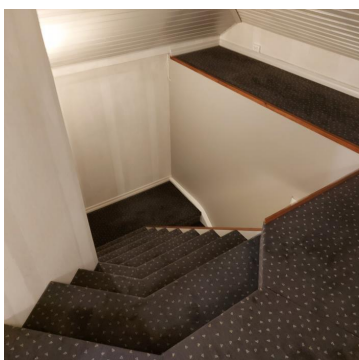
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsrapport

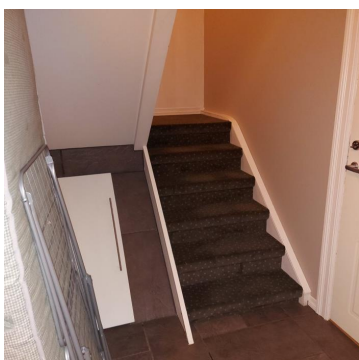
Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp mangler rekkverk og håndløper på loft



Samme tatt fra entre/hall

! TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører i leilighetene. Noen med glassfelt.
Entredør til leilighetene i malt glatt utførelse med brannklasse.

Dobbel dør mellom stue og kjøkken leilighet 2. etasje består hhv. av skyvedør og slagdør.

! TG 2 Innvendige dører - 2

Malt fyllingsdør på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Hakk/skade på dørblad i loftsetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring.



Skade på dørblad

VÅTROM

2. ETASJE LEILIGHET > BAD

Generell

Alder på våtrommet er opplyst å være 16 år.
Det er fremlagt erklæring/dokumentasjon på arbeidene.

2. ETASJE LEILIGHET > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger
Malt tak

2. ETASJE LEILIGHET > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv
Varmekabler

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Minimalt lokalt fall til sluk i dusjsonen.
Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt.
Oppkant ved dør og eier opplyser at membran har oppbrett bak terskellist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overvåke situasjonen.

2. ETASJE LEILIGHET > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne ved vegg i dusjsonen og utenfor dusjsonen.
Registrerbar membran i sluken.

2. ETASJE LEILIGHET > BAD

Tilstandsrapport

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med veggmontert toalett m/skjult sistene, dusj m/glassdør og felt med glassbyggstein, innfliset badekar, bide't, designvask i plassbygget møbel, benk i heltre eik, hyller, speil og belysning.

2. ETASJE LEILIGHET > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte over tak.

2. ETASJE LEILIGHET > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverommet uten å påvise unormale forhold.

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

Generell

Badet er opplyst å være fra 2013.
Det er fremlagt erklæring/dokumentasjon på utførelsen av arbeidet.

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger,
Malt platehimling.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv.
Flislegging er opplyst gjort av fagfolk

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i form av rustfri hjørnesluk.
Registrerbar membran i sluken.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med veggmontert toalett m/skjult sistene, dusj direkte på gulv m/innfellbare glassdører, servant i møbel, speilskap og belysning.

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE LEILIGHET > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er opplyst å være fra 2013.
Det er fremlagt erklæring/dokumentasjon på arbeidene.

UNDERETASJE LEILIGHET > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malt platekledning på vegger.
Malt tak.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

UNDERETASJE LEILIGHET > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv m/sokkelflis på vegg.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

UNDERETASJE LEILIGHET > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk
Registrerbar membran i sluken.

Tilstandsrapport

Årstall: 2013 Kilde: Eier

UNDERETASJE LEILIGHET > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Røropplegg til vaskemaskin

UNDERETASJE LEILIGHET > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Årstall: 2013 Kilde: Eier

UNDERETASJE LEILIGHET > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

LOFT > VASKEROM

Generell

Ukjent alder.
Ingen dokumentasjon men alt arbeid er opplyst å være utført av fagfolk.

LOFT > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malt platekledning på vegger.
Malt trepanel i himling/skråtak.

LOFT > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg m/oppkant på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er motfall til sluket. Oppkant ved dør hindrer imidlertid lekkasjevann i å renne ut i tilstøtende rom før det går til sluk.

LOFT > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast
Synlig vinylbelegg under klemring.

LOFT > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Røropplegg til vaskemaskin



LOFT > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte

LOFT > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Bad fra 1993.
Ingen dokumentasjon men alt arbeid er opplyst å være utført av fagfolk.

Årstall: 1993 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Gulvet har minimalt med fall i og utenfor dusjonen.
Oppkant på dusjvegg vil hindre evt. lekkasjevann utenfor dusjonen i å renne til sluk

Tilstandsgrad er satt hovedsakelig utfra forhold som alder/forventet restlevetid i tillegg til evt. beskrevne avvik.
Norsk Takst har bestemt i instruks for tilstandsvurdering at alle bad fra 1997 og eldre automatisk skal gies TG 3 grunnet alder/restlevetid på membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet kan fungere en tid men det kan ikke gies noe garanti grunnet alder på membran/tettesjikt.
Det er foretatt hullboring med fuktmåling i vegg bak dusjen fra garderobenisje og her viste ingen tegn til fukt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom bak dusjen uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Generell

Alder på våtrommet er opplyst av eier å være 16 år.
Det er fremlagt dokumentasjon/erklæring på arbeidene.

1. ETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger
Malte takplater

1. ETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv
Elektriske varmekabler.

Det er målt tilstrekkelig fall til sluk i og utenfor dusjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En del misfarge på fuger i dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuger rengjøres/evt omfuges.

1. ETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne ved vegg i dusjonen.
Registrerbar membran i sluken.

1. ETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjnisje m/glassdør, servant i møbel, speil og belysning.
Rørøplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.

1. ETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte over tak.

1. ETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

2. ETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med malte profilerte fronter. Takhøye overskap. Benkeplate i heltre eik. Nedfelt vaskekum i stål i hjørneløsning. Fliser på vegg mellom benk/overskap.
Integrert oppvaskmaskin, kjølehjørne, stekovn og koketopp i hjørneløsning.

2. ETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning - 2

Integrert kjølehjørne

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Dør til kjølehyrne lukker ikke til.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokal utbedring.

2. ETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk til friluft montert i hjørnehet.

UNDERETASJE LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Enkel innredning med malte fronter.

Laminat benkeplate og nedfelt vaskebeslag i stål. Fliser på vegg mellom benk/overskap.

Ventilator med avtrekk til friluft.

UNDERETASJE LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk til friluft.

1. ETASJE LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med mørke glatte fronter. Takhøye overskap. Benkeplate i laminat. Nedfelt vaskekum i stål i hjørneløsning. Fliser på vegg mellom benk/overskap.

Integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, stekovn og koketopp i hjørneløsning.

1. ETASJE LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekkshette i stål montert i hjørneløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er kobberrør fra kommunal ledning i St. Sunnivas vei og inn til innvendig hovedstoppekran ved tak i kjellergang. Øvrige vannrør i huset er med rør i rør system. Varierende alder.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Opplyst av eier at også bunnledninger er av plast.

Varierende alder.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Tilluft via spalteventiler i vindu og enkelte veggventiler.

TG 1 Varmtvannstank

Det er en 200 l. til leiligheten i 1. etg. og en 300 l. for leiligheten i 2. etg. + kjellerstue m/bad.

Alder på beredere er 16 år.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i kjellerstue m/bad, samt gulver i hybelleiligheten.

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.

Boligen har 3 stk. sikringsskap med aut. sikringer.

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.
2020 Oppgradert over tid. Siste gang februar 2020
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

Tilstandsrapport

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

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 sikringsskap

10. 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

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?

Nei

Generell kommentar

El-anlegget er ikke nærmere vurdert i denne rapporten da det krever spesialkompetanse og autorisasjon.
Tilstandsgrad er derfor ikke satt.

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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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 Det henvises til tilsynsrapport fra Bergen brannvesen dat. 22.06.2023 samt brev om avsluttet sak.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Eier opplyser at røykvarslere er sjekket og at de fungerer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentert på antatt faste masser.
Det er ikke foretatt undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad av byggegrunn.

Drenering

Ukjent drenering.

Generelt:

På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring (knotteplast) og drenerør) slik som dagens byggeskikk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

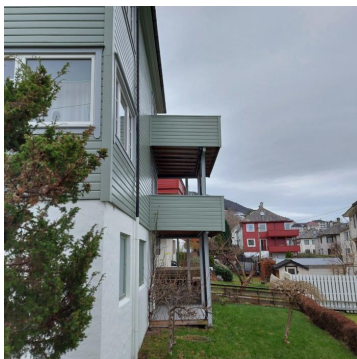
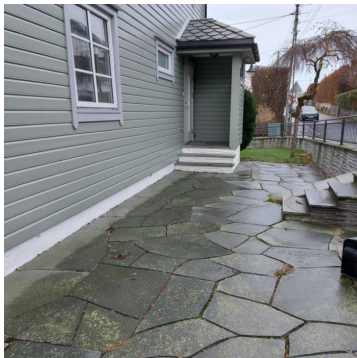
Grunnmur av plasstøpt betong trolig med sparestein. Pusset og malt utvendig.

! TG 1 Forstøtningsmurer

Støttemurer av varierende utførelse.

! TG 0 Terrengforhold

Fallforhold rundt grunnmur virker ok.



! TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er opplyst at vannledning er av kobber fra kommunal ledning i St. Sunnivas vei og inn til innvendig hovedstoppekran. Type avløp utenfor og under bolig er ikke kjent.

Undersøkelser av slike ledninger må evt. utføres av spesialfirma.

Bygninger på eiendommen

Garasje/Carport



Anvendelse

Benyttes av eier

Byggeår

Kommentar

Byggeår er ukjent

Standard

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

Vedlikehold

Vedlikeholdsbehov

Beskrivelse

Halvpart av Carport plassert i grense til nabo.

Gulv av støpt dekke som nylig er smurt med membran. Grunnmur av betong som er pusset og malt.

Vegg og tak er av trekonstruksjoner.

Tak er med delvis valmet og flatt tak tekket med pappshingel/papp.

Takrenner og nedløp av plast.

Bod i underetasje på 12 m2 bra.

Det settes ikke tilstandsgrad på tilleggsbygg i henhold til NS 3600.

Med unntak av grunnmur og dekke så har bygningen vedlikeholdsbehov.

Under befaringen ble det registrert mugglukt i boden. Kan sannsynlig skyldes fukt fra før dekket over fikk ny membran.



Fra vest med inngang til bod i underetasje.



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 adkomst 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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

Garasje/Carport

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)				
Etasje 1 åpen carport					13		
Underetasje		12		12			12
SUM		12			13		12
SUM BRA	12						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1 åpen carport			
Underetasje		Bod	

Kommentar

Det er ikke skillevegg mellom parkeringen til nabo. Arealet på 13 m² for denne enheten er derfor ca mål.

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje Leilighet	44			44			44
Underetasje	19	10		29			29
1. etasje leilighet	81			81	17		81
2. etasje leilighet	83			83	17		83
Loft	22			22		36	58
SUM	249	10			34	36	295
SUM BRA	259						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje Leilighet	Soverom , Bad , Vaskerom , Stue/kjøkken		
Underetasje	Kjellerstue m/tekjøkken, Bad	3 boder	
1. etasje leilighet	Entré/hall , Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom , Stue/kjøkken		
2. etasje leilighet	Entré/hall med trapp til loft, Soverom , Soverom 2, Bad , Kjøkken , Stue		
Loft	Gang/trapperom, Loftstue/soverom, Vaskerom , Deler av kott m/skyvedør		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tidligere vaskekjeller/bod er omgjort til kjellerstue og bad. Endringen krever søknad og godkjenning fra Bergen kommune.
Tidligere tørkeloft er omgjort til rom for varig opphold. Endringen krever søknad og godkjenning fra Bergen kommune.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Innredet loftsetasje kan utløse andre brannkrav ved søknad om bruksendring..

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Garasje/Carport	0	25
Boligbygg med flere boenheter	247	20

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Felles gang/trapp i underetasje og i 1. og 2. etasje på tilsammen 18 m2 BRA er ikke tatt med i matrisen hverken som BRA-I eller BRA-E. Men arealet inngår i totalt BRA for bygget som er 277 m2 BRA.

TBA på 34 m2 gjelder altaner i 1. og 2. etasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.10.2023	Jan Frode Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	162	752		0	444.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gimleveien 65

Hjemmelshaver

Stunner Kjersti

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og fin beliggenhet i etablert boligområde like ved Brann Stadion.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med hellelagt inngangsparti, trapper, mur, plen og div tilplanting med blomsterbed, prydbusker m.m.
Parkering i carport og i off. gate.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
47 300	2016

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If forsikring	5076078	Fullverdi		9 161
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger opprinnelige			Gjennomgått	0	Nei
Dokumentasjon/erklæring vedr. arbeid på våtrom.			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke 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 elektro faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus areale 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 person-opplysninger 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/QD6816>

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