

Tilstandsrapport

 Rekkehus (ende)

 Midtkleiva 35, 5119 ULSET

 BERGEN kommune

 gnr. 189, bnr. 157

 Andelsnummer 48

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 20.03.2025

Rapportdato: 22.04.2025

Oppdragsnr.: 18601-1689

Referansenummer: MQ1176

Autorisert foretak: Kristoffersen Takst AS

Vår ref:



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

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.

Kristoffersen Takst AS

Roar Kristoffersen har jobbet som Takstmann siden 2006. Vår bedrift ble opprettet i 2009 hvor firma ble konvertert til Kristoffersen Takst AS i 2023.

Vi utfører Verdirapporter, Tilstandsrapporter, overtagelser ny bolig, reklamasjoner, med mer.



Rapportansvarlig

Roar Kristoffersen

Uavhengig Takstingeniør

roar@kristoffersentaksering.no

934 22 416



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 byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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 • 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.



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.



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

Rekkehus (ende) - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende- og stående bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Utvendig metall-karm/vindu fra 2018.
Vinduer registrert fra: 2018 (syd/oppe) -1994-2022.
Nytt vindu nede i PVC montert etter vår befaring.
Bygningen har 2 x hovedytterdør, kjellerdør (2025) og malt balkongdør i tre 2018.
Kjellerdør/inngangsparti.
Lekkasje funnet og stoppet.
Gammel dør, gammelt vindu, samt alt omkransende konstruksjonsvirke er fjernet.
Nytt konstruksjonsvirke satt opp. Ny dør og nytt vindu montert.
Blikkenslager (Beslag & Balkonger) har deretter skreddersydd og montert beslag mot mur.
Hoved-dør er nylig flikket/beiset.
terrasse (m²): 16
Rekkverkshøyde (m): 0,88
Avstand til terreng fra rekkverk (meter): 1-2
Dekke: tre
Vedlikeholdsplan (FDV/Tilstandsanalyse) for felles bygning er ikke innhentet, ukjent om det foreligger.
Blindkjeller på deler av boligen/luke adkomst under terrasse.
Grunnmur på fjell.
Grunnmur er nylig krapt og malt (etter vår befaring).
Fasade er malt i 2023.
Etter vår befaring:
Fjernet busk og bed, gravd ned til drenerende masser. Sjekket knotteplast; ok, samt lagt ny fuge på tetningslist over knotteplast.
Montert ekstra knotteplast i overgang mot mur som står 90 grader på grunnmur, og overlappet denne igjen med nye beslag på inngangspartiet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og beleg. Veggene har trepanel, malte plater og murt struktur. Innvendige tak har malte plater/takplater og trepanel.
Betongdekke mot grunn.
Vi kjenner ikke oppbygging av dekket. Dekker uten isolasjon kan oppleves kalde. Manglende diffusjonssperre kan føre til plutselig fuktproblematikk via bakke/opp fra grunn. Det må forventes at bjelkelag av eldre dato har mer heng/sig midt på gulv og skeivheter pga den gangs byggemåte. Vi har kun kontrollert stue for skeivheter/lasermåling (samt fall forhold på bad). Vi har brukt laservater. Punkter er målt tilfeldig og sammenlignet langs vegger mot list. Laser har ca. 1 mm avvik per 10 m og det er pga tilfeldig satt punkter mulighet for litt avvik fra våre målinger.
Måling/skeivheter i rom registrert (bord/stoler/innredning er ikke flyttet på) i stue (mm): 15
Nede: 33
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og åpen peis.
3/6-24 kontroll uten avvik, fremlagt.

Gulvet er av furu. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i stue.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.
Trapp som har normal slitasje.
Demontert håndlist som kan monteres i regi av ny eier, gjelder for trappetrinn i stue.
Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Opplegg for vaskemaskin, kum og kabinett (ikke våtsone på vegg).
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, ingen dokumentasjon.
For våtrom med dusjkabinett er det normalt overflater som er vanskelig å kontrollere om dette ikke er flyttet på og klargjort slik som informasjon før befaringer er opplyst om.
I noen tilfeller der kabinett er lett å flytte på har vi flyttet kabinett på stedet slik at sluk blir tilgjengelig. Det vil fortsatt være forhold som er vanskelig å vurdere.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt. Det er downlights i himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm (målt like ved sluk/20 cm ifra).
Ukjent sluktype og det er ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenet er moden for å fornyes opp mot dagens levestandard.
Dagens kjøkken har krav til fuktsikring og komfyrvakt. Waterguard (fuktsensor) med stengeventil bør monteres.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det var godt trekk ved bruk av røykappull.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom
Badstu med ovn og benker.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det meste av rørnett er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll.
Rørnett er ikke trykktestet og er tilstandsvurdert ut fra alder. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen. Sanitærinstallasjoner svekkes i hovedsak fra innsiden. Det er derfor vanskelig å avdekke tilstand gjennom visuelle observasjoner.
Merk:
Det er nylig utført lokal utbedring i kjøkkenskap/vannrør som følge av en liten drypp-lekkasje. Utbedret i regi av firma etter vår befaring.

Beskrivelse av eiendommen

Historikk

Det er opplyst at det er utført arbeider på VVS i regi av Rørlegger Helgesen, ikke dokumentert arbeid.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Det meste av rørnett er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll.

Avløpsrør i plast/generelt:

Levetid på 25-75 år, med anbefalt levetid på 50 år.

Boligen har naturlig ventilasjon. Dagens boliger har krav om balansert ventilasjon med frisk til-luft i oppholdsrom og avtrekk fra kjøkken og våtrom. Ventilasjonsanlegget filtrerer uteluften og fjerner fukt. Du får lun temperatur og et sunnere innneklima - uten kald trekk og inneestengt lukt. Dessuten er faren for fuktskader og kondens minimal.

Balansert ventilasjon er til fordel for de som er plaget av allergi eller astma, og er sensitiv for støv.

Det er installert varmepumpe.

Type varmepumpe: Luft til luft.

Alder/dato: 2023

Firma: Via obs bygg.

Det er viktig å rense filter jevnlig, samt ha service og rens av inne og ute del for å få optimal funksjon (service er anbefalt cirka annen hvert år).

Varmtvannstanken er i kjøkkenbenk.

Det er beredere i kjeller hvor en virker å være i bruk.

Vurdering av elektrisk anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befarings. Takstmann har ikke fagkompetanse på området og tilstandsgrader settes fra NS3600 (standard). På generelt grunnlag anbefales el-kontroll av anlegget av autorisert elektriker firma.

I 1981 ble det installert automatsikringstavle til hele boenheten.

Elektrisk jordet kabelstrek, utført av Tertnes Installasjon

Eiere skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet.

- Pulverapparat på minst 6 kg med ABC- pulver.

- Skum- eller vannapparat på min 9 liter.

- Skum eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A.

- Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende kapasitet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus (ende)

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

Det er opplyst at det er meldt inn arbeid ombygging/tilbygg til borettslaget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger på stedet.

Info om bod/bruksendringer generelt:

Det er søknadspliktig å endre s-rom til p-rom.

Skal en bod gjøres om til oppholdsrom må du søke kommunen. Du kan søke selv eller få et ansvarlig foretak til å søke for deg. Søker du selv, er det du som må passe på at alt går riktig for seg, og at tekniske krav blir fulgt. (Fra Dibk om boliger godkjent søkt før 2011).

Andre forhold:

Ved endringer på bærefunksjoner må det utføres nye beregninger og søkes.

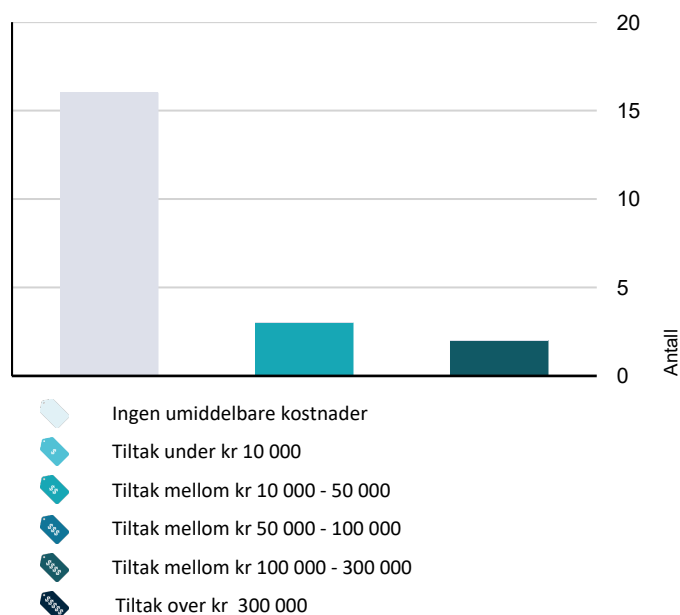
Sammendrag av boligens tilstand

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

Utvendig boder/garasje er ikke vurdert i denne rapporten. Ved befaring var det møbler/lagring som gjorde noen overflater vanskelig å kontrollere. Det kan være forhold som vi ikke har kunnet avdekke pga. manglende tilkomst. Forskriften stiller krav til at det skal settes et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler med TG 3. Kostnadene av avvikene kan bli dyrere enn våre satte kostnad. Ved anbud anbefales det å hente inn flere da utbedringskostander ofte har store forskjeller i sine anbud. Det må tas hensyn til at kostnader ikke er fasit på utbedringskostand for satt TG 3, ved kjøp av boligen. Det er ikke satt kostnadsestimat for TG 2 anmerkninger i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus (ende)

! TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Generell	Gå til side
!	Våtrom > Etasje K > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje K > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje K > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Etasje K > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Spesialrom > Etasje K > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Spesialrom > Etasje 1 > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > Etasje K > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS (ENDE)



Byggeår
1967

Kommentar
Informasjon fra edr.

Anvendelse
Boligen har vært bebodd av eier.

Standard
Eldre.

Vedlikehold
Modent for modernisering.

Tilbygg / modernisering

1981	Innredning av kjeller rom. Utført av Firma: Brødrene Haugland, dok framlagt.
------	---

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende- og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

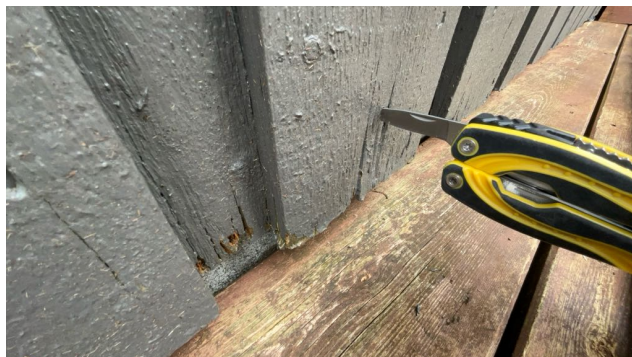
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendig bordkledning blir kontrollert og utbedret ved behov i regi av borettslaget iht. kunde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Utvendig metallkarm/vindu fra 2018.

Vinduer registrert fra: 2018 (syd/oppe) -1994-2022.

Nytt vindu nede i PVC montert etter vår befaring.

TG 1 Dører

Bygningen har 2 x hovedytterdør, kjellerdør (2025) og malt balkongdør i tre 2018.

Kjellerdør/inngangsparti.

Lekkasje funnet og stoppet.

Gammel dør, gammelt vindu, samt alt omkransende konstruksjonsvirke er fjernet.

Nytt konstruksjonsvirke satt opp. Ny dør og nytt vindu montert.

Blikkenslager (Beslag & Balkonger) har deretter skreddersydd og montert beslag mot mur.

Hoved-dør er nylig flikket/beiset.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

terrasse (m²): 16

Rekkverkshøyde (m): 0,88

Avstand til terreng fra rekkverk (meter): 1-2

Dekke: tre

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk/sikring mangler i trapp. Råte i trinn.

Konsekvens/tiltak

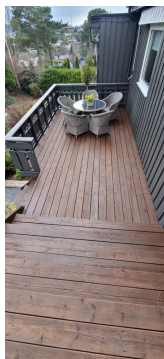
- Andre tiltak:

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

Det er behov for lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Andre utvendige forhold

Vedlikeholdsplan (FDV/Tilstandsanalyse) for felles bygning er ikke innhentet, ukjent om det foreligger.
Blindkjeller på deler av boligen/luke adkomst under terrasse.
Grunnmur på fjell.
Grunnmur er nylig krapt og malt (etter vår befaring).
Fasade er malt i 2023.
Etter vår befaring:
Fjernet busk og bed, gravd ned til drenerende masser. Sjekket knotteplast; ok, samt lagt ny fuge på tetningslist overknotteplast.
Montert ekstra knotteplast i overgang mot mur som står 90 grader på grunnmur, og overlappet denne igjen med nye beslag på inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Nymalt etter vår befaring.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og murt struktur. Innvendige tak har malte plater/takplater og trepanel.

Vurdering av avvik:

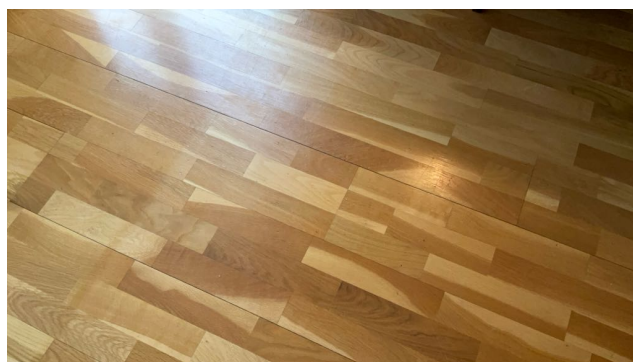
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Solfalming på parkett, utgliding skjøter, fuktmerker i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes oppussing/modernisering/lokale tiltak på enkelte overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Betongdekke mot grunn.

Vi kjenner ikke oppbygging av dekket. Dekker uten isolasjon kan oppleves kalde. Manglende diffusjonssperre kan føre til plutselig fuktproblematikk via bakke/opp fra grunn. Det må forventes at bjelkelag av eldre dato har mer heng/sig midt på gulv og skeivheter pga den gangs byggemåte. Vi har kun kontrollert stue for skeivheter/lasermåling (samt fall forhold på bad). Vi har brukt laservater. Punkter er målt tilfeldig og sammenlignet langs vegger mot list. Laser har ca. 1 mm avvik per 10 m og det er pga tilfeldig satt punkter mulighet for litt avvik fra våre målinger.

Måling/skeivheter i rom registrert (bord/stoler/innredning er ikke flyttet på) i stue (mm): 15

Nede: 33

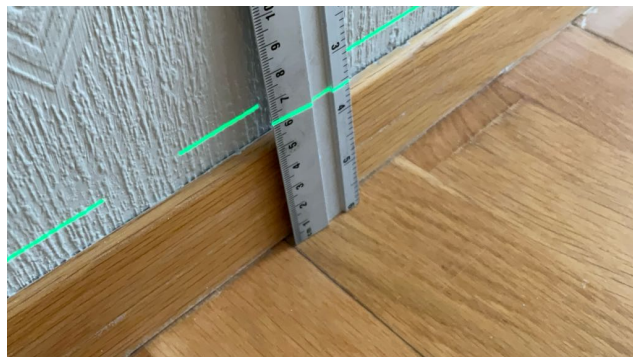
Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 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.

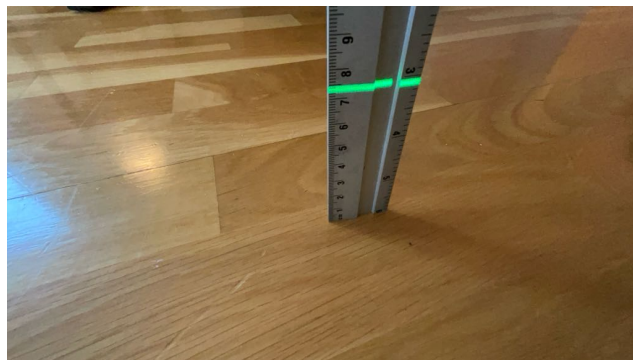
Konsekvens/tiltak

- 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: 10 000 - 50 000



1



1

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.

Moderat til lav iht Radonaktsomet kart fra web/NGU. Radon er gasser som kan være helseskadelige ved store mengder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.
3/6-24 kontroll uten avvik, fremlagt.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Ildsikringsplate skal minst være 50 mm ut på siden av ilegget, med mindre annet går fram av monteringsanvisningen.

Det mangler ildsikringsplate ved feieluke.

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Konsekvens kan være glør og varmeutvikling på tre-materiale.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av furu. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendige trapper

Trapp som har normal slitasje.

Demontert håndlist som kan monteres i regi av ny eier, gjelder for trappetrinn i stue.

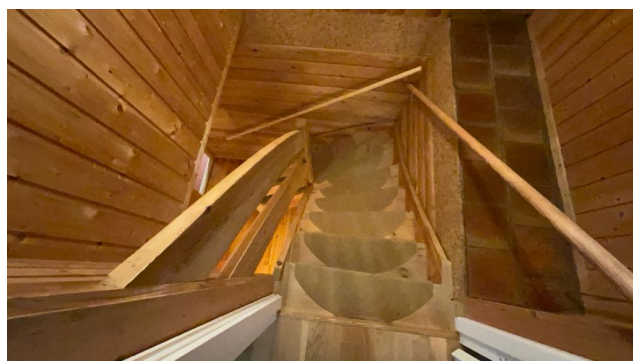
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører.

Vurdering av avvik:

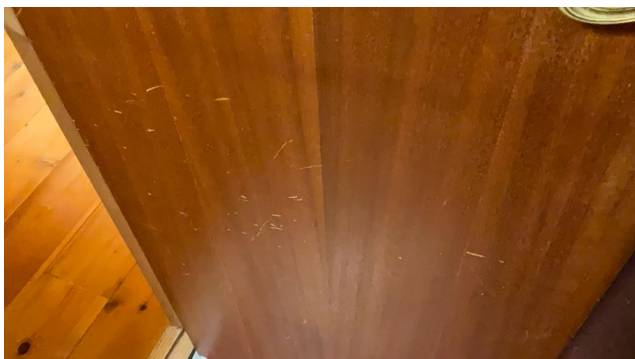
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør som tar i karm er blitt justert. Finert dør bør flikkes/males etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Noen merker på dørblad.

VÅTROM

ETASJE 1 > VASKEROM

! TG 3 Generell

Opplegg for vaskemaskin, kum og kabinett (ikke våtsone på vegg).
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, ingen dokumentasjon.

For våtrom med dusjkabinett er det normalt overflater som er vanskelig å kontrollere om dette ikke er flyttet på og klargjort slik som informasjon før befaringer er opplyst om.

I noen tilfeller der kabinett er lett å flytte på har vi flyttet kabinett på stedet slik at sluk blir tilgjengelig. Det vil fortsatt være forhold som er vanskelig å vurdere.

Årstill: 1981 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

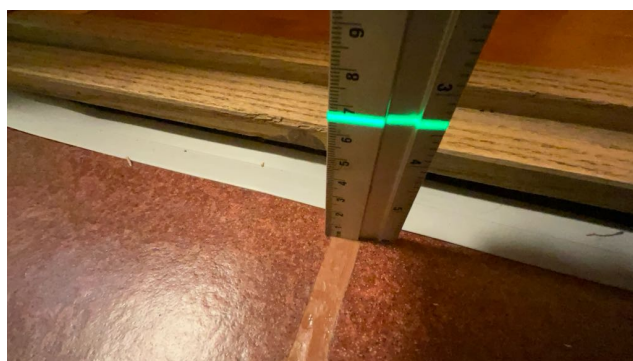
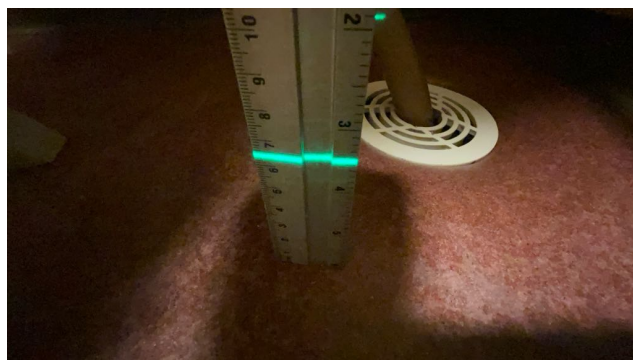
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Flatt gulv, ikke oppbrett langs vegger på gulvbelegg/fare for vannlekkasjer ved vannsøl.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE 1 > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

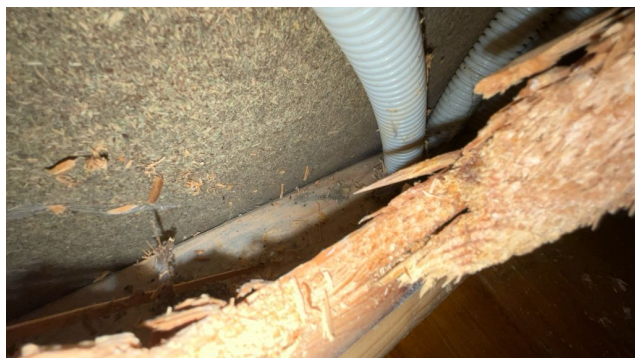
Merker på bunnsvill etter tidligere fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannsøl i badstue gir fuktproblematikk ved bruk til vegg mot stue.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktmerker på bunnsvill/eldre merker.

ETASJE K > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



ETASJE K > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er downlights i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kabinett fuktskjermer vindu.



ETASJE K > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislågt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm (målt like ved sluk/20 cm ifra).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

ETASJE K > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent sluktype og det er ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluk er ikke befart pga kabinett.

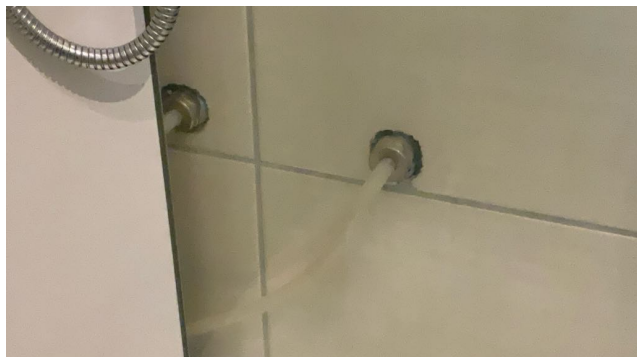
Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Sluk må kontrolleres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



ETASJE K > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

ETASJE K > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

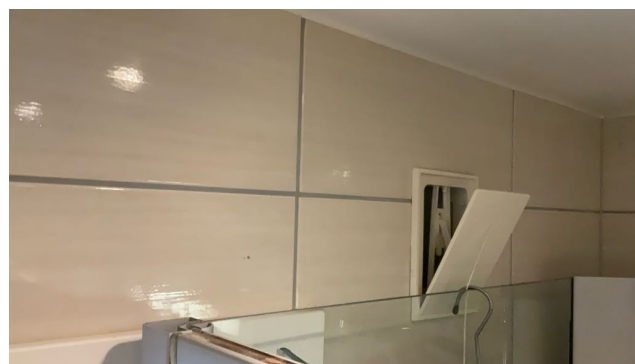
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE K > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE K > KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenet er moden for å fornyes opp mot dagens levestandard. Dagens kjøkken har krav til fuktsikring og komfyrvakt. Waterguard (fuktsensor) med stengeventil bør monteres.

Vurdering av avvik:

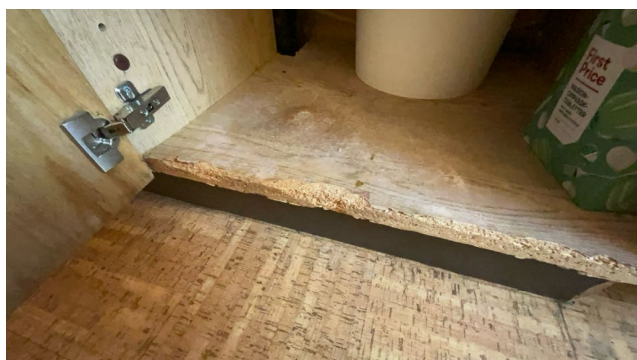
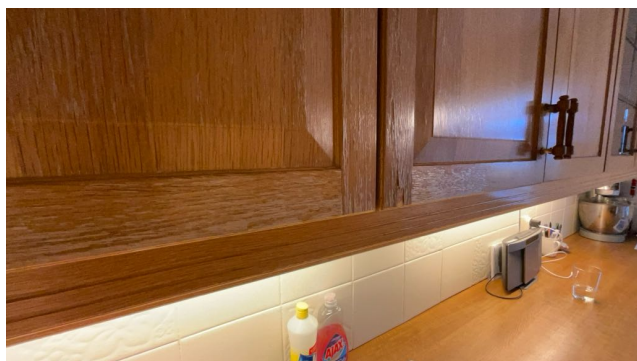
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkkenet er blitt noen år og det er bruk-slitasje som følge av mange års bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ETASJE K > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det var godt trekk ved bruk av røykappull.

SPESIALROM

ETASJE 1 > BADSTUE

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstu med ovn og benker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktmerker ved gulv i stue. Sannsynligvis som følge av vann på gulv/ved ovn/ved bruk.

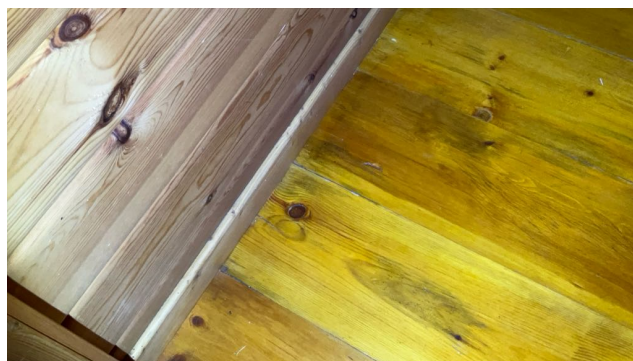
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

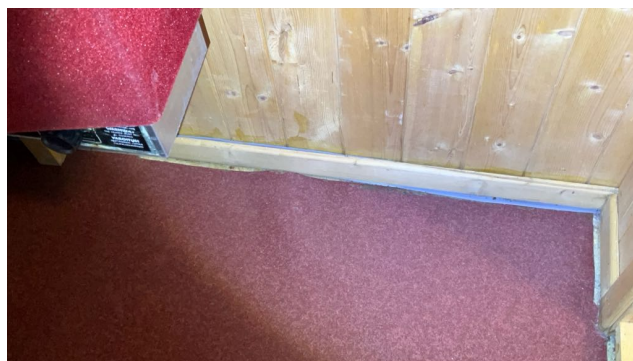
Det må legges tettesjikt med oppbrett.

Merk at dette er en risiko konstruksjon da det er fare for kondens ved bruk til konstruksjon.

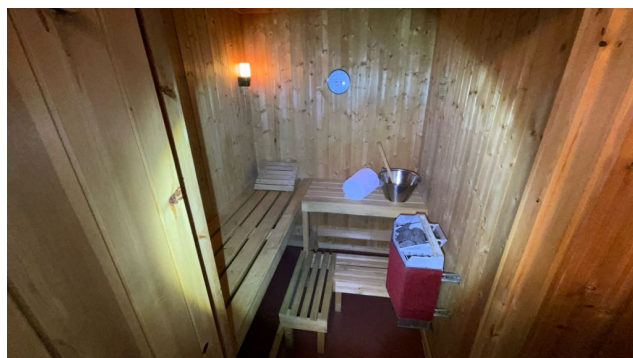
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Gulv stue bak ovnsvegg.



Folder på gulv/ikke oppbrett.



ETASJE K > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

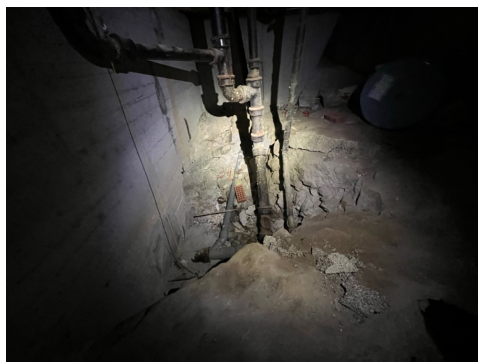
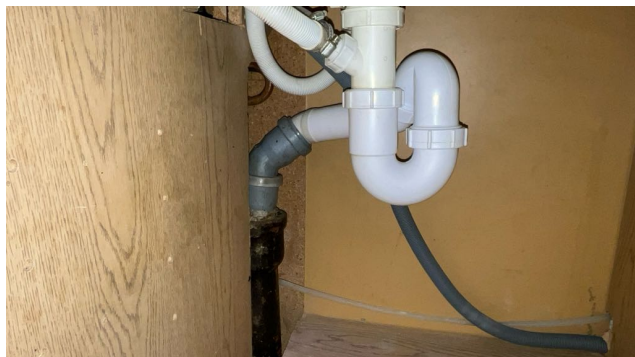
Toalettrom

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Dagens boliger har krav om balansert ventilasjon med frisk til-luft i oppholdsrom og avtrekk fra kjøkken og våtrom. Ventilasjonsanlegget filtrerer uteluften og fjerner fukt. Du får lun temperatur og et sunnere inn klima - uten kald trekk og innestengt lukt. Dessuten er faren for fuktskader og kondens minimal. Balansert ventilasjon er til fordel for de som er plaget av allergi eller astma, og er sensitiv for støv.

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 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Type varmepumpe: Luft til luft.

Alder/dato: 2023

Firma: Via obs bygg.

Det er viktig å rense filter jevnlig, samt ha service og rens av inne og ute del for å få optimal funksjon (service er anbefalt cirka annen hvert år).

Årstall: 2023

Kilde: Kontaktperson

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er i kjøkkenbenk.

Det er beredere i kjeller hvor en virker å være i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder i kjeller er tilkoblet med stikkontakt:

Det er tilkobling med stikkontakt mens dagens krav er fast tilkobling med bryter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

El-tilkobling bør fastmontertes iht dagens krav. Dette er et svakt punkt for varmgang. (krav siden 2010/2kw og 2014/1,5 kw).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Vurdering av elektrisk anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befarings. Takstmann har ikke fagkompetanse på området og tilstandsgrader settes fra NS3600 (standard). På generelt grunnlag anbefales el-kontroll av anlegget av autorisert elektriker firma.

I 1981 ble det installert automatsikringstavle til hele boenheten.
Elektrisk jordet kabelstrekk, utført av Tertnes Installasjon

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.
1967 Vi kjenner ikke til når det er utført oppgraderinger på elektrisk nett/stikkontakter/brytere/kapasitet/ingen dokumentasjon foruten 2002 og montering av noen stikk, armatur.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
El arbeid i 2002 med dok.
El-arbeid (utelampe/VVB/varmegulv) i 2008 uten dok. Opplyst til å være utført av Knut Knudsen AS og av Ingeniør Pedersen, Tertnes.

Ofte ligges dokumentasjon inn i WEB: www.boligmappa.no

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?
Ukjent Utført, men døtre til eier husker ikke når.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
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? Sjekker 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?
Ja Skadet stikkontakt er blitt skiftet.
Det er jordet og ujordet stikkontakt i samme rom.

Generell kommentar

Begrenset med kapasitet opp mot dagens leve-stil og dagens krav. Det elektriske anlegget er moden for utvidet EL-kontroll/EL-takst. Anlegg som mangler dok/Samsvarserklæring må ha undersøkelse som gir Sluttkontroll/rapport. En enkel el-kontroll friskmelder ikke anlegget og her bør en utvidet gjennomgang (NEK 405.20 ELtakst sertifisering/DNV) av anlegget utføres. En bygnings-takstmann/Takst ingeniør er ikke godkjent som el-kontrollør/el-takstmann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Stikk jordet stue nede

! 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Eiere skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet.
- Pulverapparat på minst 6 kg med ABC- pulver.
- Skum- eller vannapparat på min 9 liter.
- Skum eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A.
- Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende kapasitet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Skiftes i regi av borettslaget iht kunde.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

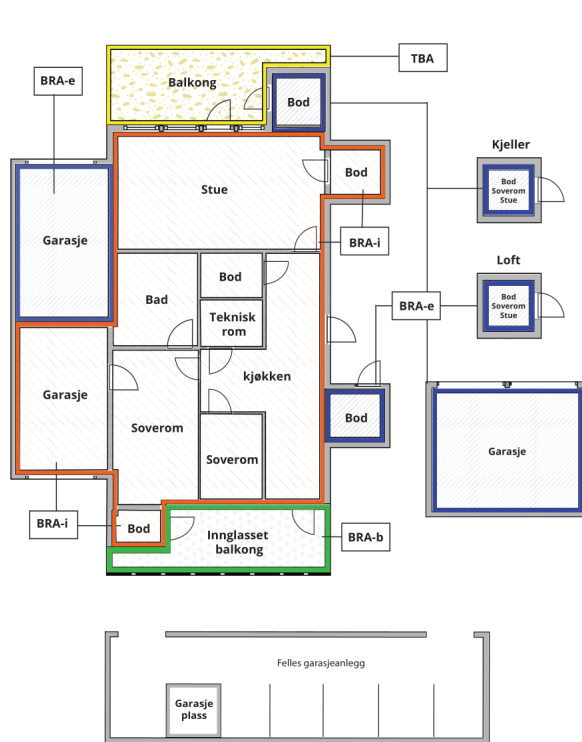
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den 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?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Rekkehus (ende)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	100			100	16
Etasje K	36			36	
SUM	136				16
SUM BRA	136				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Stue, Vaskerom, Badstue		
Etasje K	Entré, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Toalettrom, Bod, Kjøkken, Stue		

Kommentar

Takhøyde i stue (m): 2,43

Areal per rom (m²):

Etasje 1
Entré (tilbygg) 3,3
Gang/hall 8,2
Soverom 9,7
Soverom 9,6
Soverom 11,5
Bad 2,5
Toalettrom 1,2
Kjøkken 16,8
Stue ca 32
Bod 3,6

Etasje K
Stue ca 28
Vaskerom 4,6
Badstue 2,8

Vi har brukt lasermåler/avstandsmåler. Det må forventes mindre unøyaktigheter ved målingen da måleutstyret er håndholdt.

Nettoareal per rom: (ikke hele kvm slik som måleregler tilsier og areal er ment som tilleggsinfo som kan bli brukt ifb. med oppussing eller lignende.)

Areal har ingenting med oppmåling av selve boligens P- eller S-rom da vi ikke kontrollerer arealene slik som kontroll ved selve oppmålingen av etasjen.

Ved oppmåling av rom (tilleggsinformasjon) er ikke innervegger medtatt, (areal hvor vi i noen tilfeller også medtar skap, innkassing/sjakter og lignende).

Areal sum for rommene vil være mindre enn areal oppgitt som p- og s- rom for etasjen Dette er på grunn av areal for vegger, innkassing for rør/sjakter, trappe åpninger, etc som skal være med i areal iht. NS 3940. Terrassen er vanskelig å opp-måle da det er uklare grenser. Areal er cirka ansatt og kan avvike noe.

Terrasser som er over 0,5 m fra bakke nivå er søknadspliktig. Vi kjenner ikke om terrassen er søkt godkjent/byggemeldt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er opplyst at det er meldt inn arbeid ombygging/tilbygg til borettslaget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger på stedet.

Info om bod/bruksendringer generelt:

Det er søknadspliktig å endre s-rom til p-rom.

Skal en bod gjøres om til oppholdsrom må du søke kommunen. Du kan søke selv eller få et ansvarlig foretak til å søke for deg. Søker du selv, er det du som må passe på at alt går riktig for seg, og at tekniske krav blir fulgt. (Fra Dibk om boliger godkjent søkt før 2011).

Andre forhold:

Ved endringer på bærefunksjoner må det utføres nye beregninger og søkes.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det foreligger ikke dokumentasjon på branncelleinndeling/brann prosjektering. Det er sannsynlig at bygget er etter byggeårets forskrifter.

De må ikke forveksles med dagens forskrifter TEK 17 som den ikke vil innfri.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2025: Lekkasje fra vannrør utbedret i regi av firma via forsikring.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er lite lysforhold i stue nede.

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)
Rekkehus (ende)	132	4

Kommentar

Rekkehus (ende) Innvendig bod og utvendig (ikke oppmålt/medtatt i oppstilling, areal ca 5 kvm GUA).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2025	Roar Kristoffersen	Takstingeniør
	Trine Cecilie Skorve Haugland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	189	157		0	29223.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Midtkleiva 35							
Hjemmelshaver							
Furåsen Borettslag							

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953518597		BOB BBL Org nr: 948 383 268 E-post: Postinfo@bob.no Tlf: 55547400	Skorve Norveig Emilie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

48

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet i Åsane.
Utsikt fritt over nærområdet med gløtt av Byfjorden mot Askøy.
Kort avstand til buss, butikk, mm.
Nabolagsprofil
Offentlig transport
150 m
Dagligvare
200 m
Barnehager1.0 km
7
Barnefamilier i grunnkrets
39 %
Parkering:
Til enheten hører garasje.
Denne har helt ny Lobas leddport, med elektrisk, fjernstyrt åpning/lukking.
Levert og installert av Fasadeprodukter 14.04.2025.

Adkomstvei

Felles privat til offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Skjult rørnett. Rørnett fra byggeår.
Det kan plutselig oppstå utskiftningsbehov på eldre rørnett.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Det kan plutselig oppstå utskiftningsbehov på eldre rørnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område med boligbebyggelse. Det er ikke opplyst om planer i området som berører denne eiendommen.

Om tomten

Fellesarealer er opparbeidet. Asfaltert innkjørsel. Tomten rundt rekkehuset er opparbeidet med plen, busker/beplantninger, noen trær, mm.
Flat og lett skrånende terreng rundt bolig.

Tinglyste/andre forhold

Merk:

Det er forskjell på kravene som gjaldt den gang, og kravene som gjelder i dag.
Eldre bygninger er bygget etter andre krav og byggemåter enn dagens.
Det må forventes skeivheter (pga byggemåte), lavere isoleringsevne, mindre kapasitet på strøm/teknisk utstyr, mm.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

År

1966

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.03.2025		Gjennomgått	8	Nei
Ordrebekreftelse	18.03.2025		Innhentet	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2025	Kladd.
2	29.04.2025	
3	29.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperrer 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.

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 funksjonsprøving 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 innsiden 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 fukttinnhold 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 slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

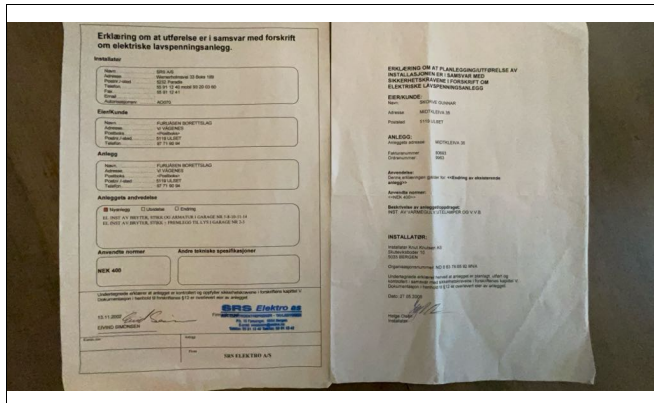
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MQ1176>

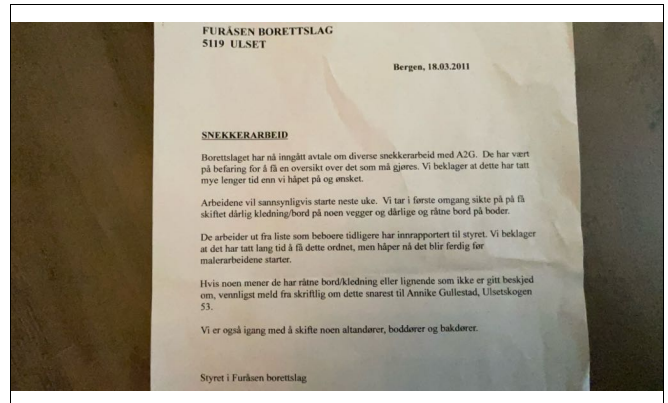
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

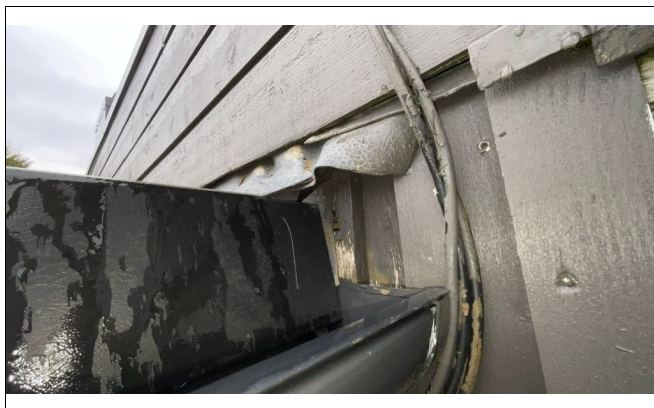
Andre bilder



SRS Elektro AS, utført div arbeid med stikkontakter, armatur, mm. i 2002.



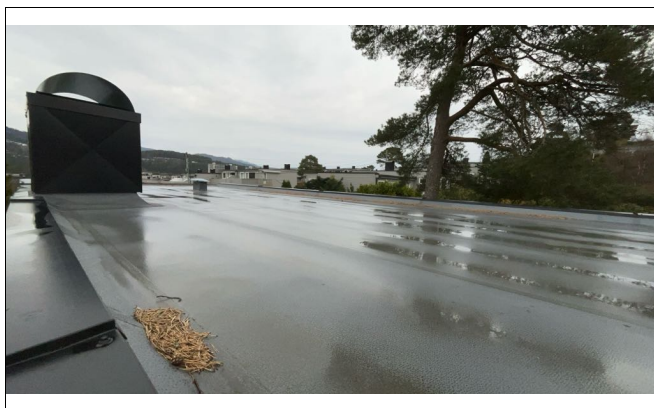
2011, lokale utbedringer på kledning rundt om i borettslaget.



Unøyaktig finish på folie i overgang og mulighet for fukt/vanninntrengning ved nedbør.



Ytterteking.



Ytterteking.



Sprekk i pyntemur ved inngang.



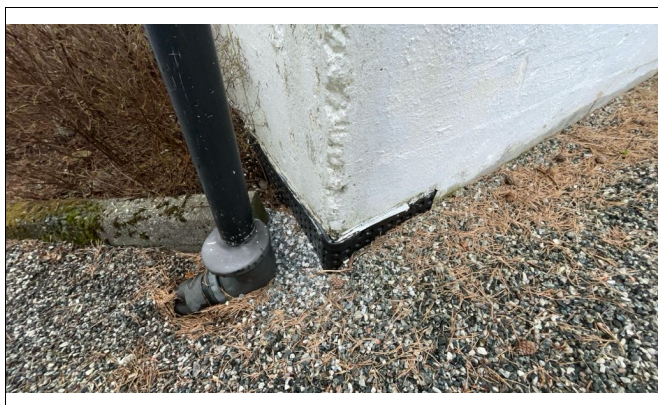
Tilbygg uten understøttelse. Her må det foreligge en beregning på bærekonstruksjoner når dette ble utført.



Bod i hage. Ikke befart eller oppmålt, ca 5 kvm.



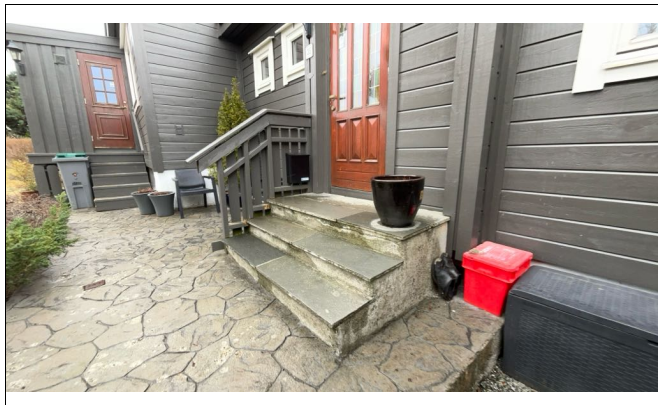
Drenering uten knotteplast på ende og flatt terreng mot bolig/grunnmur. Dagens boliger har krav til fall vekk fra bolig for å lede bort overflatevann.



Knotteplast på del av grunnmur.



Malingsslitasje på bod.



Trapper mangler rekkverk/håndlist.