

Tilstandsrapport

📍 Søreidåsen 7, 5252 SØREIDGREND

📖 BERGEN kommune

gnr. 35, bnr. 277

Markedsverdi

6 500 000

Areal (BRA): Enebolig 278 m², Garasje 42 m²



Befaringsdato: 17.10.2023

Rapportdato: 23.10.2023

Oppdragsnr.: 18859-1194

Referansenummer: 008001

Autorisert foretak: Takst Partner Vest AS

Vår ref: Stig Opheim



Gyldig rapport
23.10.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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.

Takst Partner Vest

Om oss

Takst Partner Vest består av tre erfarne takstmenn:

Stig Opheim, Kjell Erik Bjorheim og Erik Johannesen.

Vårt naturlige markedsområde er Bergen og Stavanger området, men gjelder det større takseringsoppdrag og næringstaksering, påtar vi oss oppdrag også ellers i landet. Kundene våre er privatpersoner, eiendomsmeglere, banker, forsikrings selskaper og bedrifter.

Takst Partner Vest er medlem av Norsk Takst og autorisert i henhold til forbundets regler, herunder krav til skole og etterutdanning. Vi er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til oss selv både når det gjelder integritet og faglig kompetanse.

Kjell Erik Bjorheim er ansvarlig takstmann i Rogaland.

Rapportansvarlig



Stig Opheim

Uavhengig Takstingeniør

stig@tpvest.no

930 82 571



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over to plan beliggende i Søreidåsen 7 på Søreidgrend.

Boligen er oppført i bindingsverk over støpte fundament/grunnmur, etasjeskille av Leca.

Boligen er oppført i 1987 i henhold til byggeforskriftene på oppføringstidspunkt.

Dette er referansenivå for boligen.

MERK: En rekke egenskaper som f. eks varmeisolering og ventilasjon mm, er dårligere på eldre bygninger enn bygninger som er oppført etter dagens krav.

Eiendommen bærer preg av akkumulerte vedlikeholdsmangler, spesielt utvendig tak- og fasader trenger omfattende utbedringer og påkostninger. Innvendige våtrom er på slutten av forventet levetid og det må påregnes oppdragering.

Forøvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har saltak med w-takstoler i tre.

Taktekkingen er av betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Renner og nedløp i plast, avløp er ført til bakkenivå.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags isolerglass.

Bygningen har edeltre inngangsdør m/glass i sidefelt.

Malt kjellerdør i trekarm.

Terrassedør med isolerglass i 1- etasje.

Terrasse i trykkimpregnert materiale, rekkverk i tre.

Utvendige støpte trapper.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg.

Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Innvendige overflater med alminnelig bruksslitasje.

Det må påregnes oppussing av noen overflater.

Etasjeskiller er av lecaelementer, støpt gulv mot grunn.

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

Boligen har elementpipe,

Vedovn i underetasje og 1 etasje.

Kombiovn i stue.

Sotluke/feieluke i underetasje.

Innvendig tretrapp mellom etasjer.

Innvendig har boligen finèrdører og malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom med våtromsbelegg og sluk i gulvet.
Vegger har malte flater.
Utslagsvask i stål montert på vegg, røropplegg til vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Fliselagt bad m/gulvvarme, støpejernssluk er plassert under badekar.

Eier opplyser at badet ble pusset opp som en vennetjeneste i 2005 (ca årstall), det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.
Oppussing er relatert til nye fliser og nytt sanitærutstyr.
Det blir videre opplyst at røropplegg -og sluk ikke ble skiftet i forbindelse med oppussing av bad.
Bad har opprinnelig støpejernssluk uten tilstrekkelig klemring mellom sluk og membran.
Lekkasjer kan derfor lett oppstå i overgang badegulv og sluk.
TG-3 er satt på bakgrunn av alder og observasjoner.

Bad/vaskerom u.etg:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad/vaskerom; Våtromsbelegg på gulv, i gulvet er det gulvvarme.
Vegger har malt strie, baderomsplater på vegger i dusjsone.

Sanitærutstyr består av dusjnise med dusjvegg, gulvmontert toalett og opplegg til vaskemaskin.

Det er påvist fuktskade i baderomsplater i dusjsone og badet må oppgraderes for å tåle normalt bruk.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er avdekket andre forhold i dusjsone.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken underetasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate m/nedfelt vaskekum.
Kitchenboardplater er montert på vegg over benkeplate.
Det er opplegg til oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredning er funksjonell og har alminnelig bruksslitasje.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkenet har innredning med profilerte furufronter, et overskap m/glassfront.
Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum.
Fliser på vegg over disken.
Kjøkkeninnredning i god stand med alminnelig bruksslitasje.

SPECIALROM

Wc-rom med toalett og servantskap.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon (mekanisk ventilasjon er frakoblet og må utbedres).
CTC vv-bereder på ca 200 liter.
Sikringsskap i begge etasjer.
Aut. sikringer, elektronisk strømmåler.
Jordfeilbryter.
Gulvvarme baderom, og i stue, soverom og gang/kjøkken i u.etg.
Eier opplyser at det ble installert nytt sikringsskap i underetasje i 2005 (ca årstall)
Røykvarslere i begge etasjer.
2 kg brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Dreneringssystemet er fra byggeår og består av inntilfylte masser mot grunnmur.

[Gå til side](#)

Bygningen har betonggrunnmur.

Grunnmur i plaststøpt betong, ingen synlige skader ble påvist.
Forstøtningsmurer er av naturstein og betong/sparesteinsmur.
Tomten ligger i skrånende nordvestvendt orientert terreng.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Uvendige vannledninger er av ukjent type.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er oljetank av ukjent type.
Oljetank er installert i 1973.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	320 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	278 m ²
Totalpris	6 500 000

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	141	141	0
Underetasje	137	87	50
Loft med lagringsplass (ikke målbart areal).	0	0	0
Sum	278	228	50

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	21	0	21
Etasje	21	0	21
Sum	42	0	42

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 750 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Planløsning i underetasje avviker i forhold til plantegning. Underetasje er innredet og benyttet til utleie, bruksendring er ikke dokumentert godkjent.

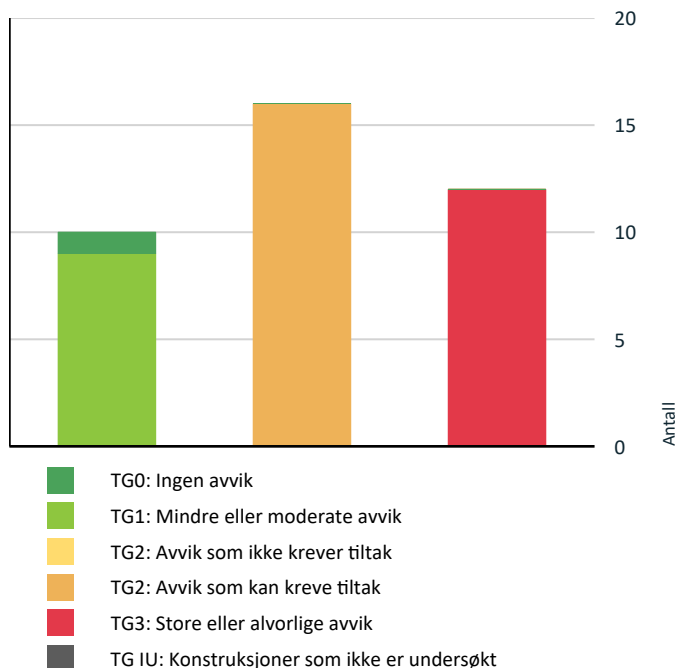
Garasje

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

Det foreligger tegninger av garasje som stemmer med dagens bruk.

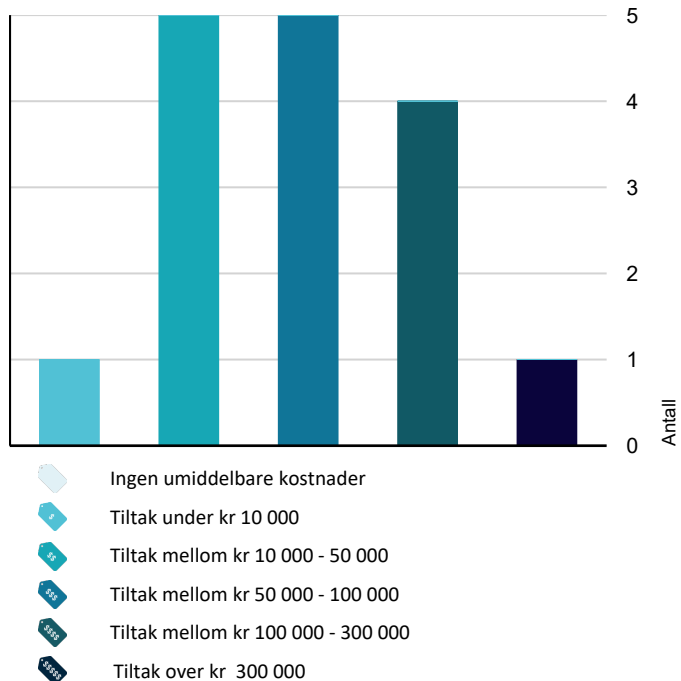
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Boligen var ikke ryddet eller klargjort for takstbefaring, det var flere rom med dårlig tilkomst og det tas forbehold om skader som ikke er sett på bakgrunn av manglende tilkomst til kontroll.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Det er påvist råteskader. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekking bærer preg av slitasje og er på slutten av forventet levetid.

Det er påvist lokal råteskade nederst i sutaket på høyre side mot garasje, også stedvis fuktskader i nedre del av sutaket.

Vindskier er råteskadet og må skiftes.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk og håndlist i trappeløpet.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

! Våtrom > Generell > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

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

Det er påvist fuktskade i baderomsplater i dusjsone.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

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

Generelt en del bruksslitasje på overflater. Avtrekk fra vaskerom via mekanisk ventilasjon/loftsvifte som for tiden er deffekt og må skiftes.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

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

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

Motorenhet på mekanisk avtrekksanlegg fungerer ikke.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Røykvarslere i begge etasjer.
2 kg brannslukningsapparat.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Murer som er høyere enn 0,5 meter må sikres med rekkverk eller gjerde for å unngå personskader.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Det foreligger krav om sanering av oljetank.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist kondens/fuktskader i noen av vinduskarmene, samt en del vinduer som er treg å åpne/lukke.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

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

Det ble målt 15 mm høydeforskjell gjennom hele rommet i gang underetasje.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt kontrollmåling av alle rom grunnet manglende tilkomst til kontroll.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Flere av innerdørene har skader i dørbblad og må skiftes.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom [Gå til side](#)

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

Avtrekksvifte fra toalett er demontert og må skiftes til ny.

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

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

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

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

Sikringsskap i begge etasjer.
Aut. sikringer, elektronisk strømmåler.
Jordfeilbryter.
Gulvvarme baderom, og i stue, soverom og gang/kjøkken i u.etg.
Eier opplyser at det ble installert nytt sikringsskap i underetasje i 2005 (ca årstall)

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ikke synlig grunnmursplast mot terreng.
TG-2 er satt på bakgrunn av alder og observert tilstand.

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1987

Kommentar
EDR

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Boligen bærer preg av akkumulerte vedlikeholdsmangler og vurderes å være et rehabiliteringsprosjekt.

UTVENDIG

Taktekking

TG 3

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Taktekking er mosegrodd.



Lokal fuktskade i sutaket.



Råteskader i vindski.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekking bærer preg av slitasje og er på slutten av forventet levetid. Det er påvist lokal råteskade nederst i sutaket på høyre side mot garasje, også stedvis fuktskader i nedre del av sutaket. Vindskier er råteskadet og må skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Tidspunkt for full utskifting av taktekking nærmer seg, det må i tillegg foretas lokal utbedring av fukt/råteskade i sutaket.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Nedløp og beslag

TG 3

Renner og nedløp i plast, avløp er ført til bakkenivå.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Renner og nedløp må skiftes samtidig med utskifting av taktekkning. Taknedløp bør ledes bort fra huset for å hindre unødvendig vannansamling mot grunnmur.

Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.



Det må foretas lokal utskifting av bordkledning.



Råteskade i takutstikk, lokal utbedring må foretas.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimert: 100 000 - 300 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.



Takkonstruksjon har saltak med w-takstoler.



Fuktighet i sutak rundt avtrekkskanal i taggjennomføring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Lekkasjen rundt ventilhette må utbedres.

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

Det er påvist kondens/fuktskader i noen av vinduskarmene, samt en del vinduer som er treg å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må påregnes vedlikehold og at en del vinduer må skiftes ut som følge av tilstand.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Dører

! TG 3

Bygningen har edeltre inngangsdør m/glass i sidefelt.
Malt kjellerdør i trekarm.
Terrassedør med isolerglass i 1- etasje.



Kjellerdør bærer preg av slitasje og trenger vedlikehold/utskifting.



Inngangsdør tar i karmen og er utvendig værslitt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

Terrassedør er fuktskadet og moden for utskifting.
Øvrige dører trenger forefallende vedlikehold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 3

Terrasse i trykkipregnet materiale, rekkverk i tre.



Tilstandsrapport



Terrasse trenger vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggeommeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggeommeldingstidspunktet.

Terrasser trenger forefallende vedlikehold/repasasjon av råteskadet trevirke og utbedring av rekkverkshøyde og åpninger i rekkverk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendige trapper

! TG 3

Utvendige støpte trapper.



Det mangler håndlist i trappeløpet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk og håndlist i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

INNSENDIG

Overflater

! TG 1

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg.

Veggene har tapet, trepanel/mdf-panel og malte plater/strie.

Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Innvendige overflater med alminnelig bruksslitasje.

Det må påregnes oppussing av noen overflater.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert.

På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært

plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.



Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 2

Etasjeskiller er av lecaelementer, støpt gulv mot grunn.



Etasjeskille av lecaelementer.

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt 15 mm høydeforskjell gjennom hele rommet i gang underetasje.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt kontrollmåling av alle rom grunnet manglende tilkomst til kontroll.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har elementpipe, Vedovn i underetasje og 1 etasje. Kombiovn i stue (oljekamin er faset ut og kan ikke benyttes). Sotluke/feieluke i underetasje.



Vedovn i underetasje.



Vedovn i forstue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Rom Under Terreng

TG 1

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Det ble foretatt hulltaking i bakvegg mot terreng i innredet bod. Vegg var utlektet, montert forhudningspapp -og platet, men ikke isolert.

Ukjent om det er tilsvarende konstruksjon i øvrige rom.

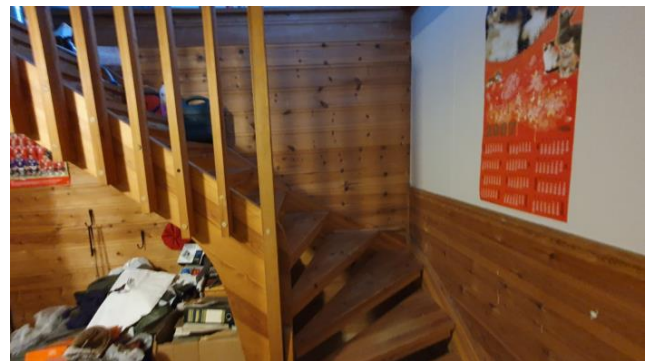


Hulltaking ble foretatt i bakvegg mot terreng, unormale avvik ble ikke påvist.

Innvendige trapper

TG 2

Innvendig tretrapp mellom etasjer.



Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

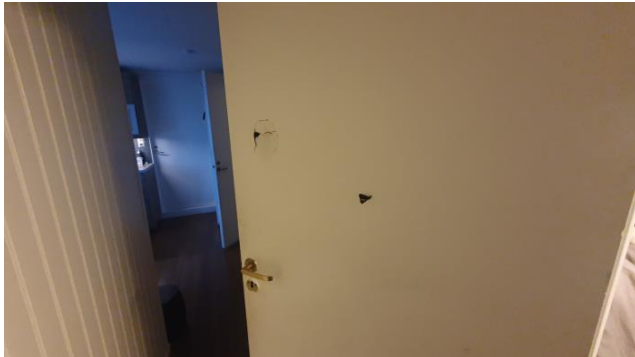
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen finerdører og malte dører.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Flere av innerdørene har skader i dørblad og må skiftes.

Det må påregnes utskifting av noen innvendige dører som er skadet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad/vaskerom; Våtromsbelegg på gulv, i gulvet er det gulvvarme. Vegger har malt strie, baderomsplater på vegger i dusjsone.

Sanitærutstyr består av dusjnisse med dusjvegg, gulvmontert toalett og opplegg til vaskemaskin.



baderomsplater i dusjsone er fuktskadet i nedre del og er moden for utskifting.



Vindu i våtsone, kondensskade i karm.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er påvist fuktskade i baderomsplater i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

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

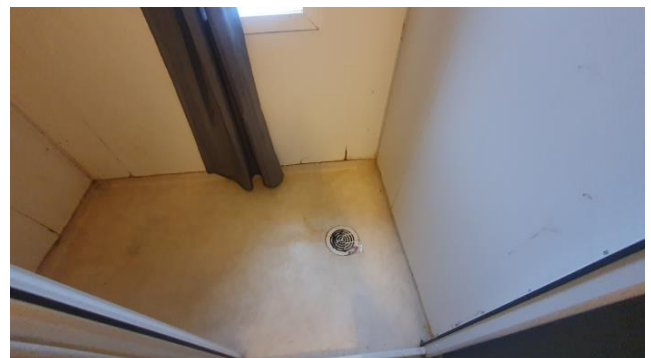
Badet må oppgraderes for å tåle normalt bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.



Bad/vaskerom underetasje, fuktskade i baderomsplater i dusjsone.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med våtromsbelegg og støpejernssluk i gulvet.
Vegger har malte flater.

Utslagsvask i stål montert på vegg, røropplegg til vaskemaskin.



Vurdering av avvik:

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

Generelt en del bruksslitasje på overflater.

Avtrekk fra vaskerom via mekanisk ventilasjon/loftsvifte som for tiden er defekt og må skiftes.

Konsekvens/tiltak

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

Vaskerommet fungerer med dagens bruk, men basert på alder kan skader lett oppstå.

Det må påregnes oppgradering for at vaskerom skal tåle normalt bruk.

TG-3 er satt på bakgrunn av alder og observert tilstand.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,2. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkkenen.



1. ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Fliselagt bad m/gulvvarme, støpejernssluk er plassert under badekar.

Eier opplyser at badet ble pusset opp som en vennetjeneste i 2005 (ca årstall), det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Oppussing er relatert til nye fliser og nytt sanitærutstyr.

Det blir videre opplyst at røropplegg -og sluk ikke ble skiftet i forbindelse med oppussing av bad.

Bad har opprinnelig støpejernssluk, uten tilstrekkelig klemring mellom sluk og membran. Lekkasje kan derfor lett oppstå i overgang badegulv og sluk.

TG-3 er satt på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon på utførelse.



Fliselagt bad m/gulvvarme.

Tilstandsrapport



Sanitærutstyr med vegghegt toalett, badekar og innredning m/servant. Speilskap montert på vegg.



Opprinnelig støpejernssluk, lekkasjer kan lett oppstå i overgang badegulv og sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,2.



Hulltaking ble foretatt på toalett-rom, unormale avvik ble ikke påvist.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har innredning med profilerte furufronter, et overskap m/glassfront.

Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum.

Fliser på vegg over disken.

Kjøkkeninnredning i god stand med alminnelig bruksslitasje.



Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Ventilator med normal funksjon/tilstand.



UNDERETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate m/nedfelt vaskekum.
Kitchenboardplater er montert på vegg over benkeplate.
Det er opplegg til oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning er funksjonell og har alminnelig bruksslitasje.



Årstill: 2004

Kilde: Eier

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilator med normal funksjon/tilstand.
Ventilator/filter må rengjøres.



Overflater og konstruksjon

TG 2

Wc-rom med toalett og servantskap.



Toalettsete må skiftes.



Wc-rom med toalett og servantskap.



Aggregat til avtrekksanlegg må skiftes.

Vurdering av avvik:

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

Avtrekksvifte fra toalett er demontert og må skiftes til ny.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Tilstandsrapport



Hovedstengekran er plassert i bod under garasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast, det er støpejernssluk på våtrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det må påregnes utskifting av sluk/avløpsrør i forbindelse med oppgradering av våtrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Ventilasjon

TG 3

Boligen har mekanisk avtrekksanlegg.



Ventilasjonsanlegg er defekt og må utbedres.

Vurdering av avvik:

- Motorenhet på mekanisk avtrekksanlegg fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

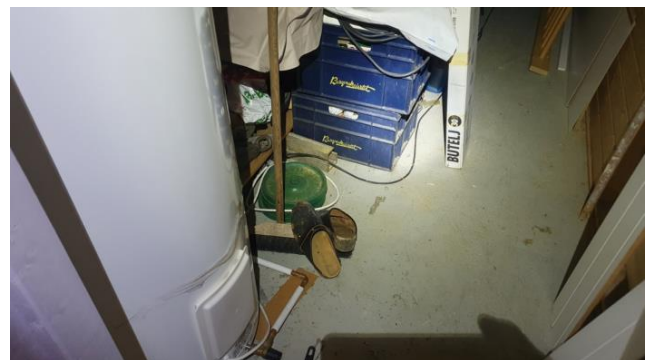
- Om mulig må balansert ventilasjon vurderes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre kvaliteten på innemiljøet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Varmtvannstank

TG 2

CTC vv-bereder på ca 200 liter.



Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

TG 2

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringssskap i begge etasjer.

Aut. sikringer, elektronisk strømmåler.

Jordfeilbryter.

Gulvvarme baderom, og i stue, soverom og gang/kjøkken i u.etc.

Eier opplyser at det ble installert nytt sikringssskap i underetasje i 2005 (ca årstall)

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 oppdatert? (årstall)
2005 Nytt sikringssskap i underetasje i 2005 (ca årstall).
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 Samsvarserklæring må fremskaffes.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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 at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekklister og visuell befarings. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.



Sikringskap underetasje



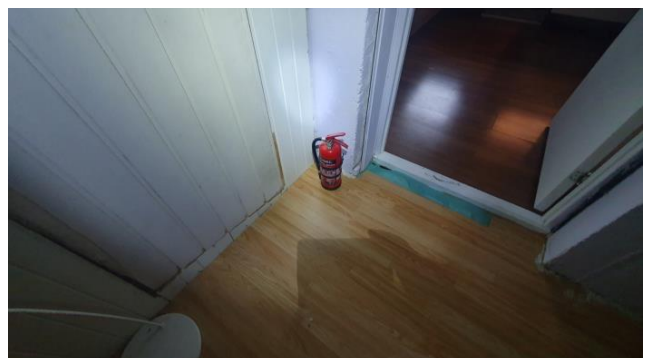
Sikringskap 1. etasje

Branntekniske forhold

! TG 3

Røykvarslere i begge etasjer.
2 kg brannslukkingsapparat.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Brannslukkingsapparat må skiftes til 6 kg.
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Ukjent



Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Drenering

TG 2

Dreneringssystemet er fra byggeår og består av inntilfylte masser mot grunnmur.



Vurdering av avvik:

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

Det er ikke synlig grunnmursplast mot terreng.
TG-2 er satt på bakgrunn av alder og observert tilstand.

Konsekvens/tiltak

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

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen har betonggrunnmur.

Grunnmur i plasstøpt betong, ingen synlige skader ble påvist.



Forstøtningsmurer

TG 3

Forstøtningsmurer er av naturstein og betong/sparesteinsmur.



Det mangler sikring på muren. Alle murer skal sikres med gjerde dersom der er over 50 cm høy.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Murer som er høyere enn 0,5 meter må sikres med rekkverk eller gjerde for å unngå personskafer.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Terrengforhold

TG 0

Tomten ligger i skrånende nordvestvendt orientert terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

TG-2 er satt på bakgrunn av alder.

Oljetank

TG 3

Det er oljetank av ukjent type.

Tilstandsrapport



Oljetank er plassert utvendig på venstre side av inngangsdør.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Rørøpplagg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Utvendig oljetank må saneres/sikres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering, bod under garasje

Byggeår

2004

Kommentar

Opplyst av eier

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Trenger vedlikehold

Beskrivelse

Garasje er oppført i 2004, det er bod med utvendig tilkomst under garasjen.

Grunnmur -og fundamenter er oppført i betongkonstruksjoner.

Bindingsverk i garasje, takkonstruksjon har saltak med sperr av tre, utvendig tekket med betongtakstein.

Utvendig fasader er kledd med liggende trekledning.

Aut. leddport, innlagt strøm og belysning.

Garasjen trenger forefallende vedlikehold, hovedsakelig i form av rengjøring av tak for mose, og overflatebehandling av bordkledning.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

278 m²/228 m²

Enebolig: Entré, 2 Gang, 3 Stuer, 4 Soverom, Toalettrom, Vaskerom, 2 Bad, 2 Kjøkken, Bod, Kjellerstue

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 42 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 750 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

6 500 000

Konklusjon markedsverdi

6 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde og ansees lett omsettlig. Boligen bærer preg av akkumulerte vedlikeholdsmangler og utvendig må boligen rehabiliteres. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Eldsbakkane 5 ,5253 SANDSLI 143 m ² 1999 4 sov	17-08-2023	5 990 000	6 575 000	0	6 575 000	45 979
2 Karlslia 31 ,5252 SØREIDGREND 164 m ² 2002 5 sov	11-08-2023	7 490 000	7 125 000	0	7 125 000	43 445
3 Karlslia 8 ,5252 SØREIDGREND 163 m ² 2003 4 sov	05-10-2023	6 690 000	6 400 000	0	6 400 000	39 264
4 Søreidneset 76 ,5251 SØREIDGREND 193 m ² 1962 2 sov	29-09-2022	5 980 000	7 500 000	0	7 500 000	38 860
5 Søreidåsen 13 ,5252 SØREIDGREND 160 m ² 1940 3 sov	11-05-2023	5 500 000	5 900 000	0	5 900 000	36 875

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader		
Komm. avgifter	Kr.	22 643
Forsikring (estimert)	Kr.	9 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	31 500

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 150 000

Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	410 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	300 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 450 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	3 300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	3 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 750 000

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	141	141	0	Entré , Gang , Stue , Soverom , Soverom 2 , Forstue , Toalettrom , Vaskerom , Bad , Kjøkken , Soverom 3	
Underetasje	137	87	50	Kjellerstue , Bad/vaskerom , Kjøkken , Soverom , Stue , Gang	Boder
Loft med lagringsplass (ikke målbart areal).	0	0	0		
Sum	278	228	50		

Kommentar

Arealet er oppmålt etter plantegning, stikk mål på stedet med lasermåler.
Kaldtloft med tilkomst via loftsluke, ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsning i underetasje avviker i forhold til plantegning.

Underetasje er innredet og benyttet til utleie, bruksendring er ikke dokumentert godkjent.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Takhøyde underetasje er ca 230 cm.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	21	0	21		Bod
Etasje	21	0	21		Garasje
Sum	42	0	42		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med lasermåler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger av garasje som stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2023	Stig Opheim	Takstingeniør
	Ryger AS, ved Øystein Thanh Nguyen	Rekvirent
	Rune Nordvik	Kontaktperson

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	35	277		0	1587.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Søreidåsen 7

Hjemmelshaver

Nordvik Anne-Marit Madsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et veletablert og attraktivt boligområde i Søreidåsen på Søreidgrend i Bergen kommune.

Nordvestvendt med flott utsikt over Grimstadfjorden og rundtliggende områder, gode lys- og solforhold.

God tilknytning til nærområdet med gangavstand til skole, barnehage og offentlig transport.

Dagligvarebutikker Kiwi og Extra like ved.

Fine turmuligheter i nærområdet.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert:

Beskrivelse i kommuneplan.com

Ifølge kommuneplan ligger eiendommen innenfor et område som er definert som byfortettingssone

Planid: 60030000

Plantype 34

Plannavn: Ytrebygda, gnr 35 bnr 2, 6, 7, 65, 278, 688 MFL

Status, endelig vedtatt arealplan.

Ikrafttrådt 28.11.2011

Saksnr 200801685

Dekningsgrad 2,1 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID Plantype Plannavn Planstatus Saksnr

16280000 30 YTREBYGDA/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. RINGVEG VEST 3 200012271

7550000 30 YTREBYGDA. YTREBYGDSVEGEN, STREKNINGEN SØREIDE SENTRUM - DOLVIK 3 190610702

62320000 35 YTREBYGDA. GNR 35 BNR 3 MFL., ORMHAUGEN 3 201101881

60200000 34 YTREBYGDA. GNR 33 BNR 7 MFL., DOLVIK - HOPE, MARINA- OG BOLIGOMRÅDE 3 201202535

Om tomten

Eiet tomt på 1587,60 m².

Tomten er opparbeidet og beplantet, nivåmur i betong og naturstein.

Størte trapper, gruset (grov pukk) foran kjellerinngang.

Terrasse med utgang fra stue/kjøkken i 1. etasje.

Biloppstillingsplasser i innkjørsel, samt parkering i garasje.

God oppstillingsplass på eiendommen.

Støygjerde mot hovedvei.

Kommuneplan

Planidentifikasjon 65270000

Plantype Kommuneplanens arealdel

Planstatus Endelig vedtatt arealplan

Ikraftredelsesdato 19.06.2019

Plannavn BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

Arealformål:

Arealbruk Sentrumsformål

Arealbrukstatus Nåværende

Områdenavn BY

Planidentifikasjon 65270000

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID Hensynssoetype Hensynssoenenavn Beskrivelse Dekningsgrad

65270000 KpStøySone H220_3 Vei støy - gul sone 59,0 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID Hensynssoetype Hensynssoenenavn Beskrivelse Dekningsgrad

65270000 KpStøySone H210_3 Vei støy - Rød sone 23,3 %

Bebyggelsen

Frittliggende enebolig over to plan bygget i 1987, tilbygget garasje i 2004.

Bygningsopplysninger Ambita/infoland:

Næringsgruppe BOLIG Bygningsstatus TATT I BRUK Energikilde BIOBRENSSEL, ELEKTRISITET Oppvarming ANNEN OPPVARMING, ELEKTRISK Avløp PRIVAT KLOAKK

Vannforsyning TILKN. OFF. VANNVERK Bygningsnummer 9448454

Bebygd areal BRA bolig 278,0 BRA annet BRA totalt 278,0 Har heis Nei

Rammetillatelse 17/02-1986 Igangset.till 02/09-1986

Ferdigattest Midl.brukstill. NEI Tatt i bruk (GAB) 19/03-1987

Antall boliger 2 Antall etasjer 2

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
850 000	2000

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke fremvist				9 000
Kommentar Premie er estimert				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	18.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	18.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig bruksstillatelse.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Meglerpakke		Opplysninger i meglerpakke, se salgsoppgave.	Gjennomgått	0	Nei
Egne observasjoner	17.10.2023	Observasjoner fra befaring	Gjennomgått	0	Nei
Eier	17.10.2023		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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-norsktakst/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/OO8001>

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