


Tilstandsrapport



 Enebolig

 Ole Brinchs veg 10, 5232 PARADIS

 BERGEN kommune

gnr. 9, bnr. 299

Sum areal alle bygg: BRA: 284 m² BRA-i: 252 m²



Befaringsdato: 21.11.2025

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 20932-2996

Eiendomsverdi ref nr: YP2331

Foretak: Bang Takst AS

Takstingeniør: Patrick Bang



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! 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.

! 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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Enebolig oppført over tre etasjer.

Flere terrasser.

Bod/teknisk rom med utvendig adkomst.

STANDARD

Boligen har en moderne standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er prosjektert og oppført i samsvar med Byggteknisk forskrift (TEK10), på bakgrunn av gitt rammetillatelse datert 28.09.2012, samt datidens byggeskikk og fagmessige utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer som er gjennomført senere, er vurdert ut fra krav og byggeskikk som var gjeldende på tidspunktet for arbeidene.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskerseriers Byggforvaltning 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må påregnes normalt vedlikehold.

BEGRENSNINGER

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Tveiterås med konsentrert småhusbebyggelse. Området har hovedsakelig boliger med hager og lokale veier med begrenset gjennomgangstrafikk.

Det er kort avstand til nærservicetilbud ved Paradiskrysset, herunder dagligvare, mindre butikker, treningssenter og enkelte tjenesteytende virksomheter. Nesttun sentrum ligger innen kort kjøretid, og området har hyppige kollektivforbindelser via Bybanen fra Hop holdeplass (gangavstand).

Området har tilgang til gang- og sykkelforbindelser mot Bergen sentrum og Fana langs tidligere jernbanelinje. Det finnes etablerte tur- og friluftsområder i nærliggende terreng, herunder Bøkeskogen og Rambjøra. Området har bade- og rekreasjonsmuligheter ved Gamlehaugen.

Det er flere skole- og barnehagetilbud i nærliggende områder, herunder barneskole, ungdomsskole og videregående skole innen rimelig avstand. Idrettsanlegg finnes blant annet ved Paradis, Slåtthaug og Nesttun.

TOMT

Tomten er pent opparbeidet med plen, grus, terrasser, beplantning, prydbusker, naturtomt m.m.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

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

PARKERING

Parkering i carport.
Biloppstillingsplasser.
Elbillader.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Ringmur og fundamenter/støtter i betong- og stålkonstruksjoner.
Gulvet er antatt støpt på EPS (lastbærende isolasjon) og dampsperre.
Tilbakefylt med drenerende masser.

Yttervegger:

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig er veggene kledd med liggende og stående panel.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Takkonstruksjon:

Flat takkonstruksjon.
Taktekking med takbelegg eller lignende.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

1. etasje:

Entré (22,2 m²)

Betonggulv/heltregulv fra Dinesen, malte flater på vegger og malt panel i himling. Innfelte spotter.

Bad (2,4 m²)

Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser/malte flater på vegger og malt panel i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Bod (3,4 m²)

Betonggulv/parkett på gulv, malte flater på vegger og malt panel i himling. Innfelte spotter.

Beskrivelse av eiendommen

Garderobeinnredning.
Sikringsskap.

TV-stue (18,1 m²)
Betonggulv/parkett på gulv, malte flater/panel på vegger og malt panel i himling. Innfelte spotter.

2. etasje:

Trapperom (5,4 m²)
Heltregulv fra Dinesen, malt platekledning på vegger og malt panel i himling. Innfelt belysning/spotter.

Kjøkken (48,8 m²)
Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og malt panel i himling. Innfelt belysning/spotter. Utgang til terrasse. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Soverom (19,2 m²)
Heltregulv fra Dinesen, malt platekledning på vegger og malt panel i himling. Innfelt belysning/spotter.
Garderobeskap.

Bad (10,0 m²)
Parkett på gulv, keramiske fliser på vegger og malt panel i himling. Innfelt belysning/spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Gang (7,2 m²)
Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og malt panel i himling. Innfelt belysning/spotter.

Vaskerom (4,4 m²)
Keramiske fliser på gulv m/sokkelflis, malte flater på vegger og malt panel i himling. Vannbåren gulvvarme, plastsluk og avtrekksventil i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (10,0 m²)
Heltregulv fra Dinesen, malt platekledning på vegger og malt panel i himling. Innfelt belysning/spotter.

Soverom (9,9 m²)
Heltregulv fra Dinesen, malt platekledning på vegger og malt panel i himling. Innfelt belysning/spotter.

Bad (6,5 m²)
Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser/malte flater på vegger og malt panel i himling. Innfelt belysning/spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Stue (29,5 m²)
Heltregulv fra Dinesen, malt platekledning på vegger og malt panel i himling. Innfelt belysning/spotter. Utgang til terrasse.
Peis.

3. etasje:

Bibliotek (48,0 m²)
Heltregulv fra Dinesen, malt platekledning på vegger og malt panel i himling. Innfelt belysning/spotter.
Utgang til to takterrasser.
Klargjort for montering av ildsted.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.
Avløpsrør av plast.
Vannbåren oppvarming (væske-til-vann varmepumpe).
Balansert ventilasjon.
Sentralstøvsuger.
Sikringsskap med automatsikringer.
Elektronisk dørlås.

OPPVARMING

Plassbygget designpeis med innsats fra Rais.
Vannbåren gulvvarme (el. varmekabler på bad i 2. etasje).
Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

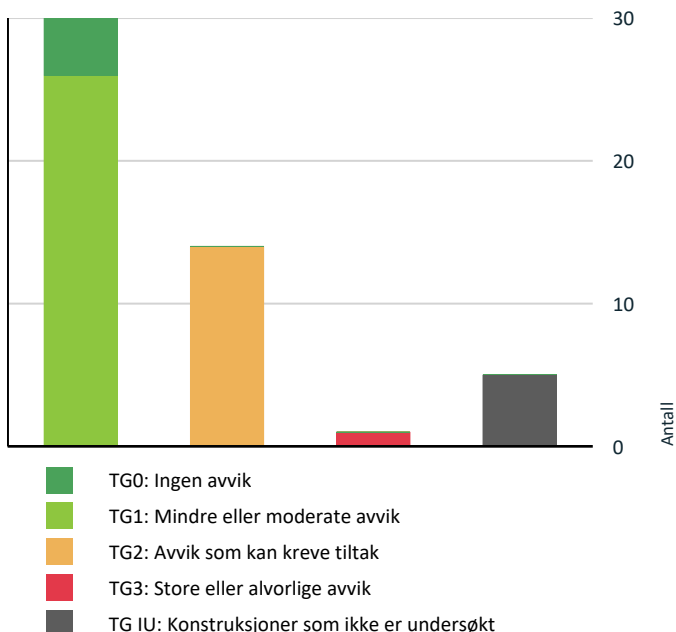
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- WC i 1. etasje er utvidet i forhold til plantegninger. Det er etablert dusj i rommet (bad i dag).
- Innvendig bod er utvidet (vist som garderobe).
- Hovedbad i 2. etasje er utvidet inn mot rom som tidligere er vist som walk-in-closet.

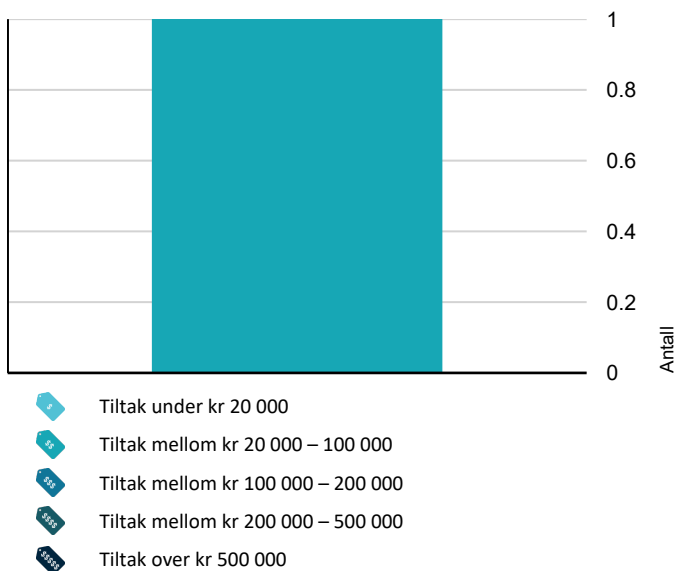
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det mangler rekkverk på begge takterrassene.
- Delaminering mellom glass på rekkverk. Dvs. limet mellom glass har begynt å løsne.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje > Bad (10,0 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Kort avstand mellom terreng/terrasse og kledning. Over tid kan dette føre til økt fuktopptrekk og skader på kledning.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Kort/manglende avstand mellom terrassebord og balkongdører. Løsningen medfører risiko for fuktinntrenging.

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

Det er påvist andre avvik:

- Noe riss i overflater på vegg ved trappeløp til 3. etasje.
- Noe slitasje på overflater ved peisnnsats i 2. etasje.

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Manglende sikkerhetsglass tilknyttet trapper.
- Et par trinn fremstår med noe svakheter ved gange på disse.

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

Det er påvist andre avvik:

- Større skjevhet i gulv i 3. etasje. Eier opplyser at dette sannsynligvis etter all sannsynlighet skyldes skjevheter på selve parkettgulvet.

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

Det er påvist andre avvik:

- Stevdis begrenset terrengfall vekk fra bygningen.

! Våtrom > 1. etasje > Bad (2,4 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken (48,8 m²) > Teknisk utstyr [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt.

! Våtrom > 2. etasje > Bad (10,0 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Uegnede materialer utenfor dusjsone.
- Fuktmerker på overflater.

! Våtrom > 2. etasje > Bad (10,0 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Våtrom > 2. etasje > Bad (10,0 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vegghengt toalett med innebygd sisterne mangler drengåpning/spalte nederst. Ved lekkasje kan vann samle seg skjult bak veggen og gi skader som oppdages sent.

! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom (4,4 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Våtrom > 2. etasje > Bad (6,5 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Sluken har begrenset tilkomst for kontroll og rengjøring. Det var ikke mulig å fjerne vannlås.

! Våtrom > 2. etasje > Bad (6,5 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vegghengt toalett med innebygd sisterne mangler drengåpning/spalte nederst. Ved lekkasje kan vann samle seg skjult bak veggen og gi skader som oppdages sent.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2015

Kommentar
Kilde: Informasjon fra grunnboken.

Standard

Boligen har en moderne standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med takfolie.

Taktekkingen er i alle hovedsak skjult.

Vedlikehold:

Taktekking bør jevnlig kontrolleres. Sluker må holder under oppsikt og renses ved behov.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Takbelegg: ca. 20–30 år

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Innvendig nedløp av ukjent type.

Nedløp er i all hovedsak skjult.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig er veggene kledd med liggende og stående panel.

Vedlikehold:

Ytterveggene bør kontrolleres jevnlig for slitasje på kledning, spesielt ved utsatte detaljer som hjørner, overganger, nedre bord og rundt vinduer og dører. Det anbefales å male eller beise kledningen med jevne mellomrom for å beskytte treverket mot fukt og solpåvirkning. Eventuelle råteskader eller skader på kledning, leker eller vindspærre bør utbedres så tidlig som mulig for å hindre videre skade.

Merk:

Det gjøres ikke destruktive inngrep og åpning av konstruksjoner på dette undersøkelsesnivået.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Kort avstand mellom terreng/terrasse og kledning. Over tid kan dette før til økt fuktopptrekk og skader på kledning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom terreng/terrasse og kledning, alternativt kan en benytte drenerende masser som minimerer vannsprut fra terreng som kan skade kledning. Gitterrist foran dør kan vurderes på terrasser. Det bør likevel være tilstrekkelig avstand mellom drenerende masser og kledning. Ved skade på kledning bør denne skiftes ut.



TG 10 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er gjenbygget.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass i malte trekarmner fra H-vinduet Magnor. Utvendig beslått med alu. profiler.

Merk:

Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

Vedlikehold:

Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov.

Forventet levetid (iht. Byggforskerien 700.320):

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

TG 2 Dører

Beskrivelse

1. etasje:

Ytterdør/sidefelt i malte trekarmner med 2-lags isolerglass.

Elektronisk dørlås fra Yale Doorman.

2. etasje:

Sidehengslet balkongdør og skyvedør i malte trekarmner med 3-lags isolerglass.

Tilstandsrapport

3. etasje:

Sidehengslet balkongdør og skyvedør i malte trekarmer med 3-lags isolerglass.

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Kort/manglende avstand mellom terrassebord og balkongdører. Løsningen medfører risiko for fuktinntrenging.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres annen løsning i tilknytning til balkongdører. Det kan eksempelvis monteres rist eller lignende foran dørene for å minimere fuktpåkjenning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Hage:

Terrasse på ca. 55 m² i hagen.

Terrassebord.

2. etasje:

Terrasse over to nivåer med utgang fra kjøkken. Overbygget del på 9,0 m². Øvrig del av terrasse er ca. 20 m².

Terrasse på 13,8 m² med utgang fra peisestue.

Terrassebord og glassrekkverk.

3. etasje:

Takterrasser på 14,0 m² mot nord) og takterrasse på ca. 25 m² mot sør. Utgang fra bibliotek.

Terrassebord.

Underliggende tekking er skjult og derfor ikke videre vurdert i denne rapporten (ukjent tilstand/restlevetid).

Eier opplyser at han har tegnet løsning for sikring på takterrasser.

Til informasjon:

Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m

b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20–40 år

- Rekkverk i tre/metall: ca. 20–40 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det mangler rekkverk på begge takterrassene.
- Delaminering mellom glass på rekkverk. Dvs. limet mellom glass har begynt å løsne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må etableres rekkverk for å tilfredsstille sikkerhetskrav ved byggemeldingstidspunktet. Kostnad avhenger av type. Det må innhentes tilbud fra leverandør for eksakt prisestimat. Estimat omfatter ikke utskifting av glass med delaminering (grunnet gitt TG2 for dette punktet).
- Avvik er av visuell betydning. Glass med delaminering må skiftes hvis en skal lukke avvik.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert.

Merk:

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

TG 2 Overflater - andre avvik

Beskrivelse

Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Noe riss i overflater på vegg ved trappeløp til 3. etasje.
- Noe slitasje på overflater ved peisningsattest i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overflater bør utbedres lokalt. Forholdet vurderes ikke for å ha sammenheng med skjevhet i gulv i etasjen (se eget punkt).

Tilstandsrapport



TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.

Radon

Beskrivelse

Bygget er oppført etter TEK10 og det foreligger ferdigattest/brukstillatelse, dvs. at bygget er oppført med radonsperre eller annen kompenserende løsning.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe:
Stålpipes.

Ildsted:
Plassbygget designpeis med innsats fra Rais. Rentbrennende type.
Det er klargjort for ildsted i bibliotek.

Merk:
Pipe over tak er vurdert under punktet takteking.
Øvrige deler av pipen er ikke inspisert eller vurdert, da dette ikke omfattes av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.

Tilstandsrapport



TG2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpne designtrapper. Håndløper på en side.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Manglende sikkerhetsglass tilknyttet trapper.
- Et par trinn fremstår med noe svakheter ved gange på disse.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger må reduseres for å tilfredsstille dagens krav. Merk at trappen er av en type hvor det vil være vanskelig å gjøre tiltak for å tilfredsstille dagens krav fullt ut.
- Trinn som fremstår med noe svakheter bør kontrolleres nærmere av leverandør. Tiltak utføres ved behov.



TG1 Innvendige dører

Beskrivelse

Slette skyvedører i hele boligen.

Merk:
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Tilstandsrapport

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):
- Formpressede innerdører: ca. 20–30 år

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Større skjevhet i gulv i 3. etasje. Eier opplyser at dette sannsynligvis etter all sannsynlighet skyldes skjevheter på selve parkettgulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Innhent evt. dokumentasjon eller foreta nærmere undersøkelser for fastslå eksakt årsak eller behov for evt. tiltak. Det tas spesifikt forbehold om at punktet ikke er vurdert som en del av etasjeskillere, da skjevheten sannsynligvis skyldes skjevheter i overflaten og ikke skjevheter av konstruksjonsmessig betydning ifb. med etasjeskillere. Evt. planhet på etasjeskillere under parkett er ikke mulig å kontrollere uten å åpne konstruksjoner. Etasjeskillere er ikke vurdert da dette ligger utenfor forskriftens min. krav.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD (2,4 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser/malte flater på vegger og malt panel i himling.

Inneholder:

Vegghengt servant, veggmontert blandebatteri/kran, vegghengt toalett og dusj med fastvegg i herdet glass samt veggmontert dusjgarnityr og takdusj. Vannbåren gulvvarme, plastsluk og avtrekksventil i himling.

1. ETASJE > BAD (2,4 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD (2,4 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 27 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.
Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

1. ETASJE > BAD (2,4 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD (2,4 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD (2,4 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

1. ETASJE > BAD (2,4 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 40,2% ved en temperatur på 22,8 grader.

Definisjon av målte verdier:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

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

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

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD (10,0 M²)

Generell

Beskrivelse

Parkett på gulv, keramiske fliser på vegger og malt panel i himling. Innfelt belysning/spotter.

Heldekkende designservant med veggmonterte blandebatterier, speil, vegglampe, gulvstående toalett og dusjnische med dører i herdet glass, dusjkabinett samt veggmontert dusjgarnityr med hånddusj og waterfall. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil på vegg.

2. ETASJE > BAD (10,0 M²)

TG.1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD (10,0 M²)

TG.2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert.

Det var ikke mulig å foreta kontroll av fallforhold grunnet løsning med dusjkar, tregulv o.l. En må være oppmerksom på at løsningen avviker fra "tradisjonell" oppbygging av gulv på våtrom. Dokumentasjon og videre oppbygging er ikke kontrollert.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Uegnede materialer utenfor dusjsone.
- Fuktmerker på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger (badet er planlagt på denne måten). Det må vises forsiktighet med vannsøl utenfor dusjsonen.

2. ETASJE > BAD (10,0 M²)

TG.2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Smøremembran.

Klemring er skjult.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

2. ETASJE > BAD (10,0 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vegghengt toalett med innebygd sisterne mangler drengåpning/spalte nederst. Ved lekkasje kan vann samle seg skjult bak veggen og gi skader som oppdages sent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Undersøk om sisternen har godkjent lekkasjesikring fra produsent, eller vurder å etablere drengåpning/spalte for å sikre at eventuell lekkasje oppdages.



2. ETASJE > BAD (10,0 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil på vegg.

2. ETASJE > BAD (10,0 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført på grunn av konstruksjonens oppbygging. Vegg mot dusjsone er svært tykk og inneholder større bærende stålkonstruksjoner i følge eier. Grunnet risiko får skade konstruksjoner/installasjoner er det derfor ikke foretatt hulltaking.

2. ETASJE > VASKEROM (4,4 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv m/sokkelflis, malte flater på vegger og malt panel i himling. Vannbåren gulvvarme, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Inneholder:

Innredning med benkeplate i laminat, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, fordelerskap til rør-i-rør/vannbåren varme. Vannbåren gulvvarme, plastsluk og avtrekksventil i himling.

2. ETASJE > VASKEROM (4,4 M²)

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

2. ETASJE > VASKEROM (4,4 M²)

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 30 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

2. ETASJE > VASKEROM (4,4 M²)

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > VASKEROM (4,4 M²)

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > VASKEROM (4,4 M²)

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

2. ETASJE > VASKEROM (4,4 M²)

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Se eget punkt under hulltaking for bad som ligger mot vaskerom. Hulltaking er foretatt i felles vegg mellom bad og vaskerom.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD (6,5 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser/malte flater på vegger og malt panel i himling. Innfelt belysning/spotter.

Inneholder:

Baderoms møbel med slette fronter, benkeplate i laminat og toppmontert vask samt veggmontert blandebatteri, speil, vegglamper, plassbygde skap, vegghengt toalett og badekar med fast dusjvegg i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. Vannbåren gulvvarme, plastsluk og avtrekksventil i himling.

2. ETASJE > BAD (6,5 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD (6,5 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 30 mm nivåforskjell fra topp flis ved dørtreskel til kant av dusjsone.

Videre kontroll av begrenset grunnet plassmontert badekar.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

2. ETASJE > BAD (6,5 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluken har begrenset tilkomst for kontroll og rengjøring. Det var ikke mulig å fjerne vannlås.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Sluk bør kontrolleres jevnlig. Det må påregnes å benytte "plumbo" eller tilsvarende for rensing av sluk.

2. ETASJE > BAD (6,5 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vegghengt toalett med innebygd sisterne mangler drengåpning/spalte nederst. Ved lekkasje kan vann samle seg skjult bak veggen og gi skader som oppdages sent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Undersøk om sisternen har godkjent lekkasjesikring fra produsent, eller vurder å etablere drengåpning/spalte for å sikre at eventuell lekkasje oppdages.



2. ETASJE > BAD (6,5 M²)

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

2. ETASJE > BAD (6,5 M²)

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 42,2% ved en temperatur på 23,8 grader.

Definisjon av målte verdier:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

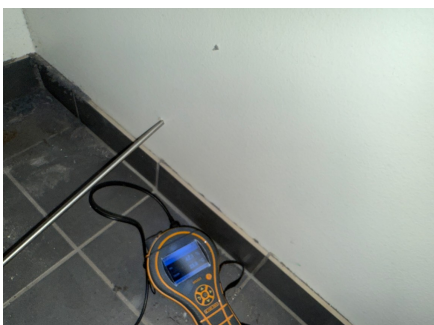
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

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

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN (48,8 M²)

Teknisk utstyr

Beskrivelse

Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å montere komfyrvakt.

2. ETASJE > KJØKKEN (48,8 M²)

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Kvänum med glatte fronter, benkeplate i Corian og to formstøpte vasker med ett-greps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer

- To stekeovner
- Induksjonstopp (90 cm)
- To oppvaskmaskiner
- Kjøleskap
- Frysenskap

Ventilator med hev/senk-løsning integrert i benkeplate.

Hvitevarer og ventilator fra Gaggenau.

Kjøkkenet er utstyr med komfyrvakt.

2. ETASJE > KJØKKEN (48,8 M²)

Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med hev/senk-løsning integrert i benkeplate.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system).

Fordelerskap samt stoppekran er plassert på teknisk rom. Eget fordelerskap på vaskerom i 2. etasje.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Pex-rør: 25-75 år

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Avløp (plast): 25-100 år

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Aggregat er plassert i teknisk rom.

Ventilasjonssystemet sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i boligen.

Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det anbefales å foreta service og filterbytte etter leverandørens anbefalinger.



TG 1 Sentralstøvsuger

Beskrivelse

Sentralstøvsuger fra Flexit, plassert i teknisk rom.

Sentralstøvsuger fra byggeår.

Sentralstøvsugeren er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det ble ikke foretatt funksjonstest.

Forventet brukstid:

Sentralstøvsugere har normalt en brukstid på 10–20 år, avhengig av modell, bruk og vedlikehold.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Væske-til-vann varmepumpe med tilhørende installasjoner er plassert i teknisk rom.



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen blir varmet opp via vannbåren gulvvarme (el. varmekabler på bad i 2. etasje).

Teknisk skap er plassert i teknisk rom samt på vaskerom.

Merk:

Det var ikke tilkomst for kontroll i skap på vaskerom grunnet manglende nøkkel på befaringsdagen (TGIU). Skapet bør kontrolleres nærmere når det foreligger tilkomst. Eksakt sonefordeling på gulvvarme er derfor ikke beskrevet i rapporten.

Vurdering er i hovedsak gitt på bakgrunn av alder og opplysninger om anlegget. Eier opplyser at anlegget fungerer tilfredsstillende.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG

Hovedsikringsskap er plassert i teknisk rom. Innvendig sikringsskap er plassert i garderobe i 1. etasje.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

Tilstandsrapport

Sikringskap i teknisk rom inneholder hovedsikring på 50A, 1 kurs på 32A, 3 kurser på 25A, 10 kurser på 16A og 2 kurser på 10A.

Innvendig sikringskap inneholder 7 kurser på 16A.

BELYSNING

Vanlig og innfelt belysning/spotter.

EL. OPPVARMING

El. varmekabler på bad i 2. etasje.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

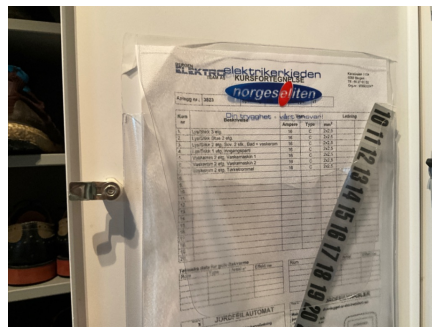
Den bygnings sakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstillende gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.



Innvendig sikringskap



Innvendig sikringskap



Sikringskap i teknisk rom

Kurs nr	Beskrivelse	Verm	Ledning	
		Ampere	Type	mm ²
1	Teknisk elsk Platasepp	25	C	2x6
2	Oppvaskemaskin nr 2	16	C	2x2,5
3	Oppvaskemaskin nr 1	16	C	2x2,5
4	Kjøkken 1	16	C	2x2,5
5	Kjøkken 2 + ay og ventilator	16	C	2x2,5
6	Bid og Teknisk rom sikring	16	C	2x2,5
7	Sentralvarmepumpe Teknisk rom	16	C	2x2,5
8	Sikring nr. 1	16	C	2x2,5
9	Sikring nr. 2	16	C	2x2,5
10	Ventilasjon	10	P	
11	Baderom 2 elsk	10	C	2x2,5
12	Radio for sløyfe			
13	Varmekilde i VVB lappvarm	16	C	2x2,5
14	Generator for vann T3, eget over V Pumpe	25	D	2x2,5
15	Varmepumpe varmeelement, intern	32	B	2x10
16	Varmepumpe, kompressor	20	D	2x4
17	Varmepumpe, kjølelem	10	C	2x1,5
18	I hvit sikring for skap i hvit del	25	C	2x6
19	Tilsvarende buss	25	DV	2x10
20	Overstyringsbryter			

Tekniske data for gulvvarme				Størrelse	Enhet
Rom	Type	Areale	nr		
Baderom	TK2	8	1000		

Sikringskap i teknisk rom

Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

Punktet omhandler ikke kontroll av branncelleinndeling eller andre bygningsmessige brannsikringsløsninger. Slike forhold er vurdert under eget punkt om «Lovlighet».

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er oppført over bakkenivå og terrenget rundt bygget er planert. Det er drenerende masser rundt boligen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur og fundamenter/støtter i betong- og stålkonstruksjoner.

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Se kommentarer under avvik.

Eventuelt stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

Merk:

Forstøtningsmurer, støttemurer, utvendige trapper og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Stevdis begrenset terrengfall vekk fra bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres terrengfall vekk fra bygning. Anbefalt 1:50 fall på 3 meter.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

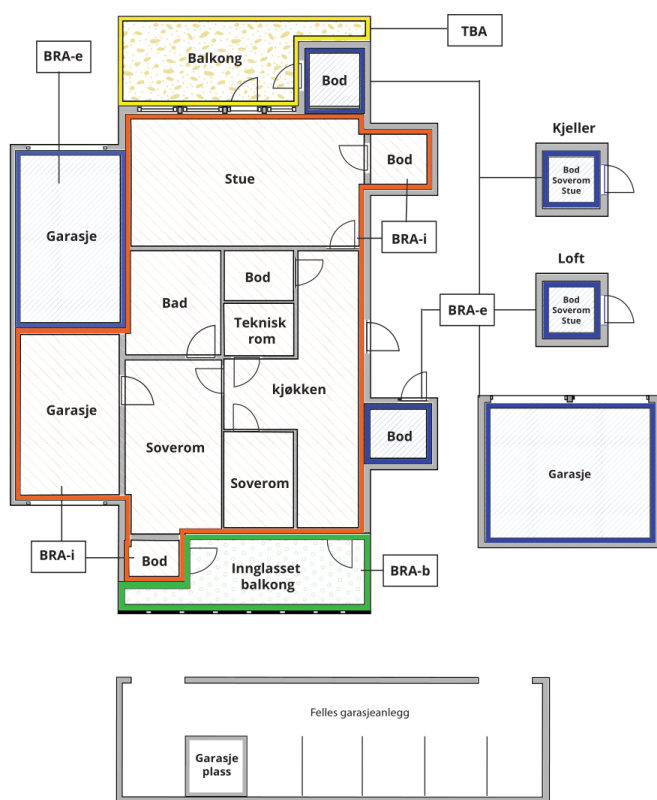
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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).

Arealet 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	48			48	
2. etasje	156			156	43
3. etasje	48			48	39
Teknisk rom		10		10	
Bodareal med utvendig adkomst		22		22	
SUM	252	32			82
SUM BRA	284				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré (22,2 m ²), bad (2,4 m ²), bod (3,4 m ²), tv-stue (18,1 m ²)		
2. etasje	Trapperom (5,4 m ²), kjøkken (48,8 m ²), soverom (19,2 m ²), bad (10,0 m ²), gang (7,2 m ²), vaskerom (4,4 m ²), soverom (10,0 m ²), soverom (9,9 m ²), bad (6,5 m ²), stue (29,5 m ²)		
3. etasje	Biblotek (48,0 m ²)		
Teknisk rom		Teknisk rom (9,7 m ²)	
Bodareal med utvendig adkomst		Bod (16,5 m ²), bod (5,7 m ²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 1,5 m² av bruksarealet i 1. etasje.

Innvendige vegger utgjør ca. 5,0 m² av bruksarealet i 2. etasje.

Innvendige vegger utgjør 0 m² av bruksarealet i 3. etasje.

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

TAKHØYDER

1. etasje: ca. 2,75 meter målt i gang (ca. 2,39 meter på nivåtrinn).

2. etasje: ca. 2,41 meter målt på kjøkkenet.

3. etasje: ca. 2,39-2,40 meter målt i bibliotek.

GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innvegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er kontrollert mot tegninger. TBA-areal må sees på som omtrentlig. Det var ikke forsvarlig tilkomst til alle terrassearealene grunnet manglende rekkverk i kombinasjon med is på overflater.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

- WC i 1. etasje er utvidet i forhold til plantegninger. Det er etablert dusj i rommet (bad i dag).
- Innvendig bod er utvidet (vist som garderobe).
- Hovedbad i 2. etasje er utvidet inn mot rom som tidligere er vist som walk-in-closet.

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	249	35

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.11.2025	Patrick Bang	Takstingeniør
	Todd Saunders	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	9	299		0	1494.7 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse

Ole Brinchs veg 10

Hjemmelshaver

Saunders Todd

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.11.2025	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	21.11.2025	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	27.11.2025	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	21.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.11.2025	
2	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet 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

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

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Egenerklærings skjema er ikke kontrollert.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Dokumentasjon på uavhengig kontroll er ikke fremvist. Dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven. Det forutsettes at dette er ivarettatt ved gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.