

# Tilstandsrapport

📍 Stabburvegen 21, 5231 PARADIS

📖 BERGEN kommune

# gnr. 13,13, bnr. 802,890, snr. 0,0

Areal (BRA): Enebolig 240 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.02.2024

Rapportdato: 26.02.2024

Oppdragsnr.: 20334-1668

Referansenummer: XG8179

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Bjerk Hansen

Vår ref: Kristoffer Bjerk Hansen



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

# Norsk takst

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



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

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

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

## Bjerk Takst AS

Bjerk Takst AS så dagens lys den 3. januar 2013, grunnlagt av Kristoffer Bjerk Hansen. Kristoffer har bakgrunn som tømmer og byggmester, og hans dedikasjon til faget førte ham til takstbransjen. Bjerk Takst AS utfører omtrent 400 rapporter årlig, primært innen områder som tilstandsrapporter, verditakster, og forenklete verdivurderinger.

I 2022 ble Silje en verdifull tilvekst til teamet som saksbehandler. Hennes tilstedeværelse har styrket Bjerk Taksts evne til å håndtere ulike oppgaver og sørge for effektiv saksbehandling.



Rapportansvarlig

Kristoffer Bjerk Hansen  
Uavhengig Takstingeniør  
post@bjerk-takst.no  
936 32 622



# 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

## Takstobjektet:

Enebolig over to plan.

Terrassen(e) er ikke videre vurdert pga. snø.

## Generelt:

Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1963 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

## Enebolig - Byggeår: 1965

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### Taktekking:

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

#### Nedløp og beslag:

Renner og nedløp i aluminium.  
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

#### Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning og fasadeplater.

#### Takkonstruksjon:

Saltak.  
Konstruksjon av taksperrer.

#### Vinduer:

Isolerglass i trekarmen og et vindu i pvc karm.

#### Dører:

Ytterdør vaskerom: Hvitt dørblad.  
Ytterdør trimrom: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.  
Ytterdør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.  
Aluminium skyvedør med felt av isolerglass.

#### Terrasse:

Terrassen(e) er ikke videre vurdert pga. snø.

#### Utvendige trapper:

Utvendige trapper i tre og betong.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

#### Rom u.etg:

- Gang: Parkett på gulv, malt strie og malt platekledning på vegger og takplater i himling.  
- Sov 1: Parkett på gulv, malt strie og malt mur på vegger

og takplater i himling.

- Sov 2: Laminat på gulv, malt strie og malt mur på vegger og takplater i himling.  
- Sov 3: Parkett på gulv, malt strie og malt mur på vegger og takplater i himling.  
- Trimrom: Parkett på gulv, panel på vegger og malt platekledning i himling.

#### Rom 1.etg:

- Entré: Keramiske fliser på gulv, malt panel og malt platekledning på vegger og malt panel i himling.  
- Gang: Parkett på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.  
- Sov 1: Parkett på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.  
- Sov 2: Laminat på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.  
- Sov 3: Parkett på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.  
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og malt panel i himling.

#### Krypkjeller:

Stedvis krypkjeller.

#### Etasjeskiller:

Etasjeskiller i trebjelkelag.

#### Radon:

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

#### Pipe og ildsted:

Skorstein i murkonstruksjoner.  
Scan peisovn med glassfront i stue.  
Åpent ildsted i stue.  
Sotluke i skap sov 1, u.etg.

#### Rom under terreng:

Grunnmuren ligger mot tilfylte masser.  
Utforete kjellervegger i u.etg, dette ansees som risikokonstruksjon.  
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.  
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

#### Innvendig trapp:

Malt trapp med lukkede trinn.  
Behandlete overflater i trinn.

#### Innvendige dører:

Formpressete slette og profilerte dørblad.  
- Dør med glassfelt mellom stue-kjøkkenen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Bad u.etg:

Areal: 2,9 m<sup>2</sup>.

Keramiske fliser på gulv,  
baderomsplater på vegger og takplater i himling.  
Inneholder: Servant med møblement/speil,  
belysning, toalett og dusjkabinett.  
Avtreksventil i vegg.  
Sluk av plast.

## Vaskekjeller:

Areal: 9,1 m<sup>2</sup>.

Malt/ behandlet betong på gulv,  
malt mur og panel på vegger og panel i himling.  
Inneholder: Opplegg for vaskemaskin.  
Avtreksventil i vegg.  
Sluk av støpejern.

## Bad 1.etg:

Areal: 9,4 m<sup>2</sup>.

Opplyst at badet er oppgradert i ca. 1990.  
Keramiske fliser på gulv/vegger  
og takplater i himling.  
Inneholder: Servant med møblement/speil,  
belysning, toalett, bidé og dusjkabinett.  
Avtreksventil i himling.  
Sluker av plast.

## KJØKKEN

Areal: 21,6 m<sup>2</sup>.

Parkett på gulv,  
malt strie og malt panel på vegger,  
malt panel og takplater i himling.  
Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter.  
Tre overskap med glassfronter.  
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum,  
ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.  
Keramiske fliser over deler av benkeplaten.

## Integrerte hvitevarer:

- Platetopp.
- Stekeovn.
- Mikrobølgeovn.
- Kjøleskap/frys.
- Oppvaskmaskin.

## Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med antatt avtrekk ut.

## SPECIALROM

### Kjølerom:

Areal: 4,6 m<sup>2</sup>.

Betong på gulv,  
platekledning, mur og panel på vegger  
og panel i himling.  
Inneholder: Kjøleaggregat.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Vannledninger:

Vannforsyningsrør av kobber.  
- Stoppekran i kott u.etg.

## Avløpsrør:

Avløpsrør av soil.

## Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon.

## Varmesentral:

Varmepumpe i stue.

## Varmtvann:

Varmtvannsbereder i vaskekjeller.  
Volum: 198 liter. Produsert: 1992.

## Elektrisk anlegg:

Sikringsskap gang 1.etg.  
Inneholder: Automatsikringer,  
jordfeilbryter og strømmåler.  
Hovedsikring på 63 ampere.

## Kurser:

20 ampere: 2 stk.  
16 ampere: 5 stk.  
13 ampere: 6 stk.  
10 ampere: 1 stk.

## El. oppvarming:

- Opplyst varmekabler på bad, entre  
og kjøkken hovedetasje. Samt gang,  
3 soverom og bad underetasje.  
- Varmepumpe i stue.

## Branntekniske forhold:

Bygget har brannslukningsapparat  
og røykvarslere.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

## Drenering:

Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.

## Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur/fundamenter av betong  
og lettklinkblokker.

## Forstøtningsmur:

Forstøtningsmurer er ikke vurdert pga. snø.

## Terrengforhold:

Bygningen er delvis oppført under bakkenivå  
og terrenget rundt bygget er varierende.

## Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.  
Opplyst offentlig vann og avløp via  
private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal ( BRA m<sup>2</sup> )

#### Enebolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
U.etg.	96	0	0	96
1.etg.	144	0	0	144
<b>Sum</b>	<b>240</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>240</b>			

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

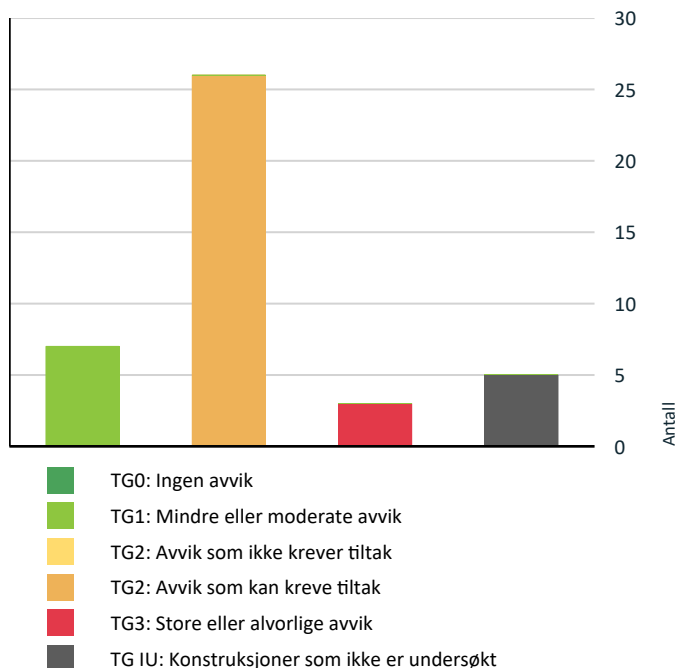
[Gå til side](#)

#### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
  - På tegning er bod og treningsrom et stort rom nevnt som kontor.
  - På tegning er sov 2 og sov 3 et stort soverom pluss kott.

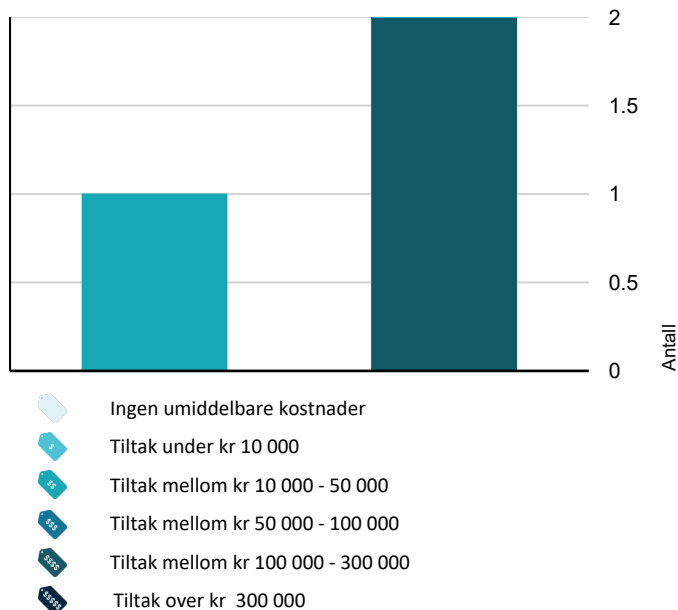
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Ved befaring var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2. I forskrift til avhendingsloven er det henvist til at det bare er nødvendig å sette kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 3. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt tidlig i denne rapporten som gjelder avvik med og uten tiltak. Eventuelle avvik som krever, eller kan kreve tiltak står under de enkelte punkter i hovedrapporten. Kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, må eventuelt bestilles som tillegg.

Opplysninger om årstall og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdatoen, 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.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1.etg. > Bad. > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > U.etg. > Vaskekjeller > Generell [Gå til side](#)

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

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 1.etg. > Bad. > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > U.etg. > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > U.etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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



# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U.etg. > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U.etg. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U.etg. > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.etg. > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > U.etg. > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > U.etg. > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1965

**Kommentar**  
Opplyst fra Ambita

### Standard

Bygget har normal standard ihht. byggeår.

### Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

## Tilbygg / modernisering

	Vedlikehold	Hele huset er beiset regelmessig.
2015	Modernisering tak:	I forbindelse med takfornyning
2006	Modernisering kjøkken:	Ny kjøkkeninnredning, hvitevarer + varmemefolie i kjøkken gulv.
	Modernisering dør/vinduer:	Byttet i 1996 og 2016 i forbindelse med påbygging og oppgradering
	Modernisering bad/våtrom:	1990 full renovering av bad hovedetasje. 2017 flislagt gulv, skiftet veggplater, møbel og dusjkabinett i underetasje.
	Modernisering innvendige overflater:	Frekvent innvendig oppussing, maling, skiftning parkett etter varierende «trender og slitasje».
	Modernisering VVB:	Varmtvannsbereder skiftet før år 2000.
	Modernisering diverse:	Alle innvendige dører skiftet i 1996, alle er byttet etter det unntatt dør i kjølerom. Ytterdører i underetasje skiftet i 1996, ytterdør i vaskekjeller skiftet igjen i 2010 ifm innbrudd. 2016, byttet ytterdør + alle innvendige dører i 1. etasje. 2023 byttet alle innvendige dører i underetasje (unntatt kjølerom)  Alle vinduer skiftet i 1996 og 2016 – unntatt vindu i vaskerom (orginalt)
1996	Tilbygg:	Ark mot nord bygget på. Underetasje tilbygg + utnyttelse av tidligere «åpen kjeller» (huset stod på peler her) 3 soverom + del av gang og bod, og 1. etasje – utvidelse av stue og kjøkken.
2016	Modernisering:	Ombygging og modernisering av inngangsparti (ref. bytting av utvendig og innvendige dører, vinduer mot sør, varmekabel i gang etc.)

## UTVENDIG

### Taktekking

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

mrk:

- Taket ble observert fra bakkenivå på befaringsdagen.

- Taket var snødekt ved befaring, tilstandsgrad er utelukkende satt ut i fra alder.

### Nedløp og beslag

# Tilstandsrapport

Renner og nedløp i aluminium.  
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning og fasadeplater.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

## Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltak.  
Konstruksjon av taksperrer.

## Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.

- Stedvis innfelte spotlights i himling (opplyst 2W).  
Det er ikke anbefalt med innfelte spotlights mot kaldloft.

- Deler av konstruksjoner er tilgjengelig, deler av konstruksjonen har begrenset tilkomst og deler av konstruksjonen er gjenbygget.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

## TG 2 Vinduer

Isolerglass i trekarmer (et vindu i pvc karm, et enkeltglass vindu).  
- Varierende alder på vinduene (originale, 1988, 1996, 2008, 2013).

## Vurdering av avvik:

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

- Trevinduer en antatt brukstid på 20-60 år.  
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Tiltak bør utføres på enkelte vinduer.
  - Om vinduer skal få TG:0 eller TG:1 må eldre vinduer byttes.

## TG 2 Dører

Ytterdør vaskerom: Hvitt dørblad.  
Ytterdør trimrom: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.  
Ytterdør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass (2013).  
Aluminium skyvedør med felt av isolerglass (2010).

## Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Noe utvendig slitasje på dører u.etc. og stedvis rust på hengsler.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Lokale tiltak utføres for å lukke avviket.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen(e) er ikke videre vurdert pga. snø.

## Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

## TG IU Utvendige trapper

Utvendige trapper i tre og betong.

## Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

# Tilstandsrapport

## Rom u.etg:

- Gang: Parkett på gulv, malt strie og malt platekledning på vegger og takplater i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt strie og malt mur på vegger og takplater i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, malt strie og malt mur på vegger og takplater i himling.
- Sov 3: Parkett på gulv, malt strie og malt mur på vegger og takplater i himling.
- Trimrom: Parkett på gulv, panel på vegger og malt platekledning i himling.

## Rom 1.etg:

- Entré: Keramiske fliser på gulv, malt panel og malt platekledning på vegger og malt panel i himling.
- Gang: Parkett på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Sov 3: Parkett på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og malt panel i himling.

## Generelt:

Normal bruksslitasje på overflater.  
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.  
S-rom er ikke beskrevet.

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.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Generelt gulv mot grunn i betong, stedvis krypkjeller.  
Etasjeskiller i trebjelkelag.

## mrk:

- Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt ihht. byggeår/alder.
- Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskiller.
- Målinger er utført punktvis på tilfeldige utvalgte plasser.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## TG 1 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

## TG 2 Pipe og ildsted

Skorstein i murkonstruksjoner.  
Scan peisovn med glassfront i stue.  
Åpent ildsted i stue.  
Sotluke i skap sov 1, u.etg.

## Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

## TG 2 Rom Under Terreng

Grunnmuren ligger mot tilfylte masser.  
Utforete kjellervegger i u.etg, dette ansees som risikokonstruksjon.  
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

## Vurdering av avvik:

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

## Hulltaking:

Hulltaking er tatt i rom under terreng.  
Relativ luftfuktighet ble målt med probe.  
Den viste relativ luftfuktighet på 76,2 % ved en temperatur på 5,1 grader.  
Det er målt fukt i treverk med pigger.  
Trevirket hadde 26,1 vektprosent.

## mrk:

- Relativ luftfuktighet på mellom 75 % til 85% anses å være fuktig.  
Fare for muggdannelse og stripet borebille (mit).
- Trefukt/vektprosent mellom 19,6 - 27,0 % anses for å være meget fuktig.  
Fare for treødeleggende sopper, muggdannelse, stripet borebille (mit) og råteborrebille etc.

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- Mindre punkter med salt/kalkutslag i krypkjeller.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

- Bygningsdelen fungerer med avviket.
- Det er lagt plast mot grunn i krypkjelleren, noe som ser ut til å fungere bra. Men det er anbefalt å bytte ut plast med vintermatter for enda bedre klima i krypkjelleren.

## ! TG 2 Innvendige trapper

Malt trapp med lukkede trinn.  
Behandlete overflater i trinn.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 1 Innvendige dører

Formpressete slette og profilerte dørbled.  
- Dør med glassfelt mellom stue-kjøkken.

## VÅTROM

### 1.ETG. > BAD.

## ! TG 3 Generell

Areal: 9,4 m<sup>2</sup>.  
Opplyst at badet er oppgradert i ca. 1990.  
Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.  
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett, bidé og dusjkabinett.  
Avtreksventil i himling.  
Sluker av plast.

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte i sluk.  
Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

mrk:  
Våtrom eldre enn fra 1997 får automatisk TG:3, det er derfor ikke foretatt videre undersøkelser.

## Vurdering av avvik:

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

Rommet brukes i dag, men framstår som eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/sluk løsning, risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Der er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

## Konsekvens/tiltak

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

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering.

For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### 1.ETG. > BAD.

## ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

På grunn av satt tilstandsgrad og alder er det ikke boret hull for å undersøke tilliggende konstruksjoner.

mrk:

- Det gjøres oppmerksom på at det er tykkpanel i vegg mellom gang-bad.

### U.ETG. > VASKEKJELLER

## ! TG 3 Generell

Areal: 9,1 m<sup>2</sup>.  
Malt/behandlet betong på gulv,  
malt mur og panel på vegger og panel i himling.  
Inneholder: Opplegg for vaskemaskin.  
Avtreksventil i vegg.  
Sluk av støpejern.

Mrk. Støpejernsluk er fra byggeår:  
Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellomsluk og betonggulv og samtidig sørge for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

mrk:

Våtrom eldre enn fra 1997 får automatisk TG:3, det er derfor ikke foretatt videre undersøkelser.

## Vurdering av avvik:

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

Rommet brukes i dag, men framstår som eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning, risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Der er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

## Konsekvens/tiltak

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

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### U.ETG. > VASKEKJELLER

## ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

På grunn av satt tilstandsgrad og alder er det ikke boret hull for å undersøke tilliggende konstruksjoner.

## U.ETG. > BAD

### Generell

Areal: 2,9 m<sup>2</sup>.  
Badet er opplyst oppgradert av byggmester som vennetjeneste i 2017.  
Keramiske fliser på gulv,  
baderomsplater på vegger og takplater i himling.  
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning,  
toalett og dusjkabinett.  
Avtreksventil i vegg.  
Sluk av plast.

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte i sluk.  
Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

## U.ETG. > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og takplater i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Baderomsplater går helt til gulv, dette utsetter de for unødvendig fukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Bygningsdelen fungerer med avviket.
- Bygningsdelen må byttes for å få TG:0 eller TG:1.

## U.ETG. > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Lite fall på gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Bør ikke dusjes i rommet uten dusjkabinett.
- Bygningsdelen må byttes for å få TG:0 eller TG:1.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

## U.ETG. > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.  
Ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Bør ikke dusjes i rommet uten dusjkabinett.

## U.ETG. > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett og dusjkabinett.

## U.ETG. > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering, ventil i vegg.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## U.ETG. > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt pga. tilliggende konstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### 1.ETG. > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Areal: 21,6 m<sup>2</sup>.

Parkett på gulv, malt strie og malt panel på vegger, malt panel og takplater i himling.

Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

Tre overskap med glassfronter.

Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Keramiske fliser over deler av benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:

- Platetopp.
- Stekeovn.
- Mikrobølgeovn.
- Kjøleskap/frys.
- Oppvaskmaskin.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

mrk:

Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder, men det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

**Vurdering av avvik:**

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

- Mindre skader/svellinger på benkeplaten ved vask.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

- Bygningsdelen fungerer med avviket.
- Tiltak utføres for å lukke avvik.

## 1.ETG. > KJØKKEN

### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med antatt avtrekk ut.

## SPESIALROM

### U.ETG. > KJØLEROM

### Overflater og konstruksjon

Areal: 4,6 m<sup>2</sup>.

Betong på gulv,

platekledning, mur og panel på vegger og panel i himling.

Inneholder: Kjøleaggregat.

**Kjølerom:**

Kjølerom er å betrakte som risikokonstruksjoner, da disse skaper en kald sone inne i boligen.

Luften i oppholdsrom er normalt sett omkring 20 grader og kan inneholde relativt mye fuktighet. Ved tilstrekkelig nedkjøling vil luft fra oppholdsrom kunne kondensere og avgi fuktighet, noe som over tid kan føre til fuktskader. Det er derfor viktig at kjølerom bygges med riktig isolering og dampspærre mot oppvarmede oppholdsrom slik at man unngår luftlekkasjer og risiko for kondens-skader.

**Vurdering av avvik:**

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

### U.ETG. > KJØLEROM

### Teknisk anlegg

Kjøleaggregat av eldre type.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber.

- Stoppekran i kott u.etg.

**Vurdering av avvik:**

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

- Kobberrør har en antatt brukstid på mellom 25-50 år.

**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

Avløpsrør av soil.

# Tilstandsrapport

## 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.

## ! TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.
- Det er ikke ventilering i trimrom/kjellerstue.
- Ved befaring virket ikke styngen til anlegget.

## Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Opplyst at styring skal utbedres før salg.
- Det bør installeres ventilering på trimrom/kjellerstue.

## ! TG 1 Varmesentral

Varmepumpe i stue.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

## ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder i vaskekjeller.  
Volum: 198 liter. Produsert: 1992.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannsberederen er antatt tilkoblet iht. gjeldene forskrift ved byggeår, men tilfredsstillende ikke gjeldene forskrift.

## Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap gang 1.etg.  
Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter og strømmåler.  
Hovedsikring på 63 ampere.

Kurser:  
20 ampere: 2 stk.  
16 ampere: 5 stk.  
13 ampere: 6 stk.  
10 ampere: 1 stk.

El. oppvarming:  
- Opplyst varmekabler på bad, entre og kjøkken hovedetasje. Samt gang, 3 soverom og bad underetasje.  
- Varmepumpe i stue.

## Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1996 med støm inntak, sikringsskap m/autosikringer, overspenningsvern og jordfeilbryter.**  
**Nytt el. Anlegg i påbygg og tilstøtende arealer.**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja - Det er framvist samsvarerklæring for utbedring av feil på lys stue, montering av bryter for utelys, og tilkobling av billader.**
4. 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**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ja Ja, ved feil på elektriske forbrukere.**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank



# Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringskap

9. 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

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

Nei

11. 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

**Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år.**

**På bakgrunn av dette anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.**

## Generell kommentar

- 10 ampere sikring er ikke merket i kursfortegnelsen.
- Kursfortegnelsen framstår rotete.

## Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig 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.*

Bygget har brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Bygget er vurdert etter byggeårs forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagen forskrifter, som bygget ikke innfrir.**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Opplyst nytt slukkeapparat etter befarng.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Røykvarsler på sov 2, gang og trimrom u.etg, stue, gang og sov 1 1.etg.**

**Røykvarsler via alarmselskap. Om nye eiere ikke viderefører abonnement, må røykvarslerne byttes.**

4. Er det skader på røykvarsler?

Ukjent

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### ! TG 2 Drenering

Grunnmuren ligger mot tilfylte masser.

#### Vurdering av avvik:

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

### ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur/fundamenter av betong og lettklinkblokker.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er observert sprekk i grunnmur i krypkjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er antatt at bygningsdelen fungerer med avviket.

### ! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er ikke vurdert pga. snø.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### ! TG IU Terrengforhold

Bygningen er delvis oppført under bakkenivå og terrenget rundt bygget er varierende.

#### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.  
Opplyst offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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



## Hva er bruksareal?

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

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
U.etg.	96			96		
1.etg.	144			144		
<b>SUM</b>	<b>240</b>					
<b>SUM BRA</b>	<b>240</b>					

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etg.	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Trimrom, Bad, Vaskekjeller, Kjølerom, Bod, Kott.		
1.etg.	Entré, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Kjøkken, Bad.		

## Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Arealer u.etg:

- Gang: 14,5 m<sup>2</sup>.
- Sov 1: 11,1 m<sup>2</sup>.
- Sov 2: 13,5 m<sup>2</sup>.
- Sov 3: 13,1 m<sup>2</sup>.
- Trimrom: 14,9 m<sup>2</sup>.
- Bad: 2,9 m<sup>2</sup>.
- Vaskekjeller: 9,1 m<sup>2</sup>.
- Kjølerom: 4,6 m<sup>2</sup>.
- Bod: 6,5 m<sup>2</sup>.
- Kott: 1,0 m<sup>2</sup>.

- Ca. 5,0 m<sup>2</sup> går vekk i innvendige vegger.

Arealer 1.etg:

- Entre: 17,7 m<sup>2</sup>.
- Gang: 3,9 m<sup>2</sup>.
- Sov 1: 11,1 m<sup>2</sup>.
- Sov 2: 7,0 m<sup>2</sup>.
- Sov 3: 8,3 m<sup>2</sup>.
- Stue: 62,0 m<sup>2</sup>.
- Kjøkken: 21,6 m<sup>2</sup>.
- Bad: 9,4 m<sup>2</sup>.

- Ca. 3,3 m<sup>2</sup> går vekk i innvendige vegger.

Generelt:

Arealer utenfor boligen er ikke med i arealberegningen.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

- Kommentar:*
- På tegning er bod og treningsrom et stort rom nevnt som kontor.
  - På tegning er sov 2 og sov 3 et stort soverom pluss kott.

### 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:*

## 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	227	13

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.2.2024	Kristoffer Bjerk Hansen	Takstingeniør
	Arne Meland	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	13	802		0	1398 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Stabburvegen 21

#### Hjemmelshaver

Arne Meland

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	13	890		0	37.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

#### Hjemmelshaver

Arne Meland

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i ett etablert boligområde.  
Fra boligen er det utsikt over omkringliggende områder.  
Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger, flermannsboliger og blokkbebyggelse.

Kort vei til bl.a. Haukeland sykehus, og Høyskolen på Vestlandet.  
Kort gangavstand til butikker og bussforbindelser. I nærheten av boligen finnes mange fine turmuligheter og parker ved Kristianborgvannet, Langeskogen, Storetveitmarken og rundt Tveitevannet.

#### Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

## Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen omfattes av kommunedelplan (65270000).

Planid: 65270000.

Saknr: 201418880.

Planens navn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030.

Type plan: Kommuneplanens arealdel.

Planstatus: Gjeldende plan (Endelig vedtatt arealplan) \*

Vedtatt i kraft: 19.06.2019.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (30450000).

Planid: 30450000.

Saknr: -

Planens navn: FANA. GNR 13 BNR 11, STORETVEIT, STUPET.

Type plan: Eldre reguleringsplan.

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.

Vedtatt i kraft: 20.02.1962.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (30290000).

Planid: 30290000.

Saknr: 190510673.

Planens navn: FANA/ÅRSTAD. GNR 13 BNR 685. ØVRE DALEN.

Type plan: Eldre reguleringsplan.

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.

Vedtatt i kraft: 10.01.1956.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (30010000).

Planid: 30010000.

Planens navn: ÅRSTAD/FANA. MINDEREGULERINGEN

Type plan: Eldre reguleringsplan.

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.

Vedtatt i kraft: 13.02.1920.

Mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:

[www.bergenskart.no/braplan](http://www.bergenskart.no/braplan)

Annen informasjon:

Grunnkrets: Storetveit.

Valgkrets: Paradis valgkrets.

Kirkesogn: Storetveit.

### Om tomten

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med murer/bed, grøntarealer, div. prydbusker/beplantning og terrassedekke.

### Parkering

Parkering på egen eiendom.

### Heftelser

Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

## Servitutter

En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servituten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også foren heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:

1962/301824-1/106 26.03.1962  
BESTEMMELSE OM GJERDE  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Bestemmelse om bebyggelse  
Forbud mot næringsvirksomhet  
Bestemmelse om veg

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 140 000	1989

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg	6651209		7 883 500	10 909

**Kommentar**  
Husforsikring med råte/skadedyr.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Plantegning			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 tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XG8179>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon