


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Ture Nermans vei 64, 5143 FYLLINGSDALEN

 BERGEN kommune

 gnr. 22, bnr. 588

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m<sup>2</sup> BRA-i: 205 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.04.2024

Rapportdato: 14.04.2024

Oppdragsnr.: 20334-1720

Referansenummer: CQ2006

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
- 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 © 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 tre plan.

Sør-vestvendt altan på 4,4 m<sup>2</sup> med utgang fra sov 2.etg.

Sør-vestvendt altan på 67,2 m<sup>2</sup> med utgang fra stue og kontor.

Sør-vestvendt terrasse på 34,4 m<sup>2</sup> med utvendig tilkomst.

## Tilhørende:

- Uthus: 3,4 m<sup>2</sup>.

- Del av garasje i rekke: Ikke besikttet.

## Generelt:

Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen antatt er fra 1981 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: 1981

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

## Taktekking:

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

## Nedløp og beslag:

Renner og nedløp i plast.

Beslag/takhetter i aluminium/stål.

## Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

## Takkonstruksjon:

Saltak.

Konstruksjon av taksperrer.

## Vinduer:

Isolerglass i trekarmen.

## Dører:

Ytterdør u.etg: Dørblad med felt av isolerglass.

Ytterdør 1.etg: Finert dørblad med felt av isolerglass.

Altandører 1.etg: Hvite dørblad med felt av isolerglass.

Altandør 2.etg: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.

## Altan:

Sør-vestvendt altan på 4,4 m<sup>2</sup> med utgang fra sov 2.etg.

Sør-vestvendt altan på 67,2 m<sup>2</sup> med utgang fra stue og kontor.

## Terrasse:

Sør-vestvendt terrasse på 34,4 m<sup>2</sup> med utvendig tilkomst.

## Utvendige trapper:

Utvendige trapper i tre og betong.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Rom u.etg:

- Gang: Keramiske fliser på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Sov: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling.

## Rom 1.etg:

- Entré: Laminat på gulv, malt platekledning og mdf panel på vegger og takplater i himling.
- Gang: Laminat på gulv, malt strie og malt tynnpanel på vegger og takplater i himling.
- Kontor: Laminat på gulv, malt platekledning og malt panel på vegger og malt panel i himling.
- Stue: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling.

## Rom 2.etg:

- Gang: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og malt platekledning og spiler i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og malt platekledning og spiler i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og malt platekledning og spiler i himling.

## Etasjeskiller:

- Gulv mot grunn i betong.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.

## Radon:

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

## Pipe og ildsted:

- Skorstein i murkonstruksjoner.
- Lotus peisinsats med glassfront i stue.
- Sotluke i bod 3 u.etg.

## Rom under terreng:

- Grunnmuren ligger mot tilfylte masser.
- Utforete kjellervegger i u.etg, dette ansees som risikokonstruksjon.

## Innvendige dører:

- Malte trapper med åpne trinn.
- Teppeflis i trinn.

## Innvendige dører:

- Formpressete slette dørblad, malte tredører og dørblad med glassfelt.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

## Bad u.etg:

- Areal: 3,6 m<sup>2</sup>.
- Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.
- Inneholder: Servant, speil, belysning, toalett og dusjgarnityr.
- Avtreksventil i vegg.
- Sluk av plast.

## Vaskerom:

- Areal: 5,0 m<sup>2</sup>.
- Malt/ behandlet betong, mur og platekledning på vegger og panel i himling.
- Inneholder: Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
- Avtreksventil i himling.
- Sluk av plast.

## Bad 2.etg:

- Areal: 5,8 m<sup>2</sup>.
- Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
- Innfelte spotlights i himling.
- Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjhjørne, dusjgarnityr og badekar.
- Elektrisk avtreksventil i himling.
- Sluk av plast.

## KJØKKEN

- Areal: 11,6 m<sup>2</sup>.
- Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling.
- Ikea kjøkkeninnredning med slette fronter.
- Inneholder: Benkeplate i stein, underlimt stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
- Kitchen boards over benkeplaten.

## Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp med induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Mikrobølgeovn.

## Avtrekk:

- Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

## SPESIALROM

- Toalett rom:
- Areal: 3,0 m<sup>2</sup>.
- Keramiske fliser på gulv, mdf panel på vegger og takplater i himling.
- Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning og toalett.
- Avtreksventil i vegg.

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

### Vannledninger:

Vannforsyningsrør av kobber.  
- Stoppekran på vaskerom.  
Vannforsyningsrør av Pex rør (rør i rør)  
på bad 2.etg.

### Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Varmesentral:

Varmepumpe i stue.

### Varmtvann:

Varmtvannsbereder på vaskerom.  
Volum: 282 liter.

### Elektrisk anlegg:

Sikringskap i entré 1.etg.  
Inneholder: Automatsikringer  
(jordfeilautomater), overspenningsvern  
og strømmåler.  
Hovedsikring på 40 ampere.

### Kurser:

25 ampere: 1 stk.  
16 ampere: 5 stk.  
15 ampere: 2 stk.  
10 ampere: 5 stk.

### El. oppvarming:

- Opplyst varmekabler i stue, kontor  
og bad 2.etg, samt på kontor  
og bad i u.etg.  
- Vegghengte panelovner på kjøkken,  
toalett, og på begge soverom 2.etg.  
- Varmepumpe i stue.

### Branntekniske forhold:

Bygget har brannslukningsapparat  
og røykvarslere.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

### Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

### Drenering:

Grunnmuren ligger mot tilfylte masser.

### Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur/fundamenter av betong og leca.

### Forstøtningsmur:

Forstøtningsmurer i betong, stein  
og lettklinkblokker.

### Terrengforhold:

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

### Utvendige vann- og avløpsledninger:

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

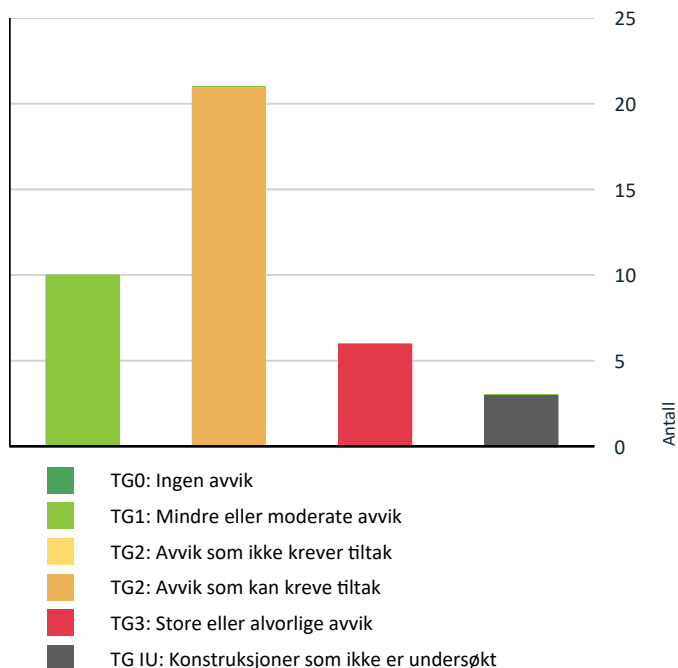
### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- I u.etg. er sov. to soverom på tegning og bod 1 er tre forskjellige rom på tegning.
- I 1.etg. er ikke påbygg med kontor framvist på tegning.
- I 2.etg. er sov 2 to stk. soverom på tegning.



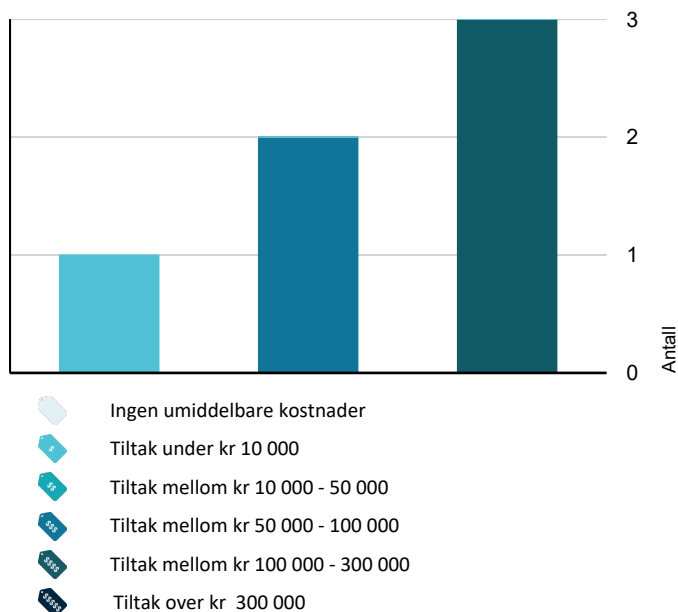
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

<b>TG 3</b>	<b>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b>	
!	Utvendig > Utvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > U.etg. > Bad > Generell	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > U.etg. > Vaskerom > Generell	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	<a href="#">Gå til side</a>
<b>TG IU</b>	<b>KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT</b>	
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > U.etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>




# Sammendrag av boligens tilstand

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

## AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)

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

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Terrasse u.etg.** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Altan 2.etg.** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Altan 1.etg.** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

 **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)

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

 **Våtrom > 2.etg. > Bad. > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)


 **Våtrom > 2.etg. > Bad. > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

 **Spesialrom > 1.etg. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1981

**Kommentar**  
Opplyst fra selger

### Standard

Bygget har normal standard ihht. byggeår.

### Vedlikehold

Vedlikehold må påregnes.

### Tilbygg / modernisering

Modernisering vinduer/dører:	Stue i 2013, loft og kontor 2022.
Modernisering tak:	Tak er malt i 2022.
Modernisering våtrom/bad:	Loft 2022.
Modernisering kjøkken:	2017 Ikea.
Modernisering innvendige overflater:	Stue 2013, loft 2022 og korridor/inngang 2023.
Modernisering VVB:	2022

## UTVENDIG

### Taktekking

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.  
- Taket ble observert fra bakkenivå på befaringsdagen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast.  
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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

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 lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Musebånd/lusing bør etableres.

### TG IU Takkonstruksjon/Loft

Saltak.  
Konstruksjon av taksperrer.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

### TG 2 Vinduer

Isolerglass i trekarmen.  
- Vinduer fra 1981, 1986, 2019 og 2022.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- 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 karmen enn nyere vinduer.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Om vinduer skal få TG:0 eller TG:1 må vinduene byttes.

## ! TG 2 Dører

Ytterdør u.etg: Dørblad med felt av isolerglass (1984).  
Ytterdør 1.etg: Finert dørblad med felt av isolerglass (2019).  
Altandører 1.etg: Hvite dørblad med felt av isolerglass (2019 og 2022).  
Altandør 2.etg: Hvitt dørblad med felt av isolerglass (2022).

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tredører med glassfelt har en antatt brukstid på 20-40 år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Om dørene skal få TG:0 eller TG:1 må eldre dør byttes.

## ! TG 2 Terrasse u.etg.

Sør-vestvendt terrasse på 34,4 m<sup>2</sup> med utvendig tilkomst.  
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av liggende bord og toppbord.  
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,87 meter, bør ikke være under 1,0 meter.

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

## ! TG 2 Altan 2.etg.

Sør-vestvendt altan på 4,4 m<sup>2</sup> med utgang fra sov 2.etg.  
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av liggende bord og toppbord.  
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,92 meter, bør ikke være under 1,0 meter.

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

## Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 2 Altan 1.etg.

Sør-vestvendt altan på 67,2 m<sup>2</sup> med utgang fra stue og kontor.  
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av liggende bord og toppbord.  
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,94 meter, bør ikke være under 1,0 meter.

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

## ! TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper i tre og betong.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Trappene trenger generelt vedlikehold.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## INNVENDIG

## ! TG 1 Overflater

# Tilstandsrapport

## Rom u.etg:

- Gang: Keramiske fliser på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Sov: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling.

## Rom 1.etg:

- Entré: Laminat på gulv, malt platekledning og mdf panel på vegger og takplater i himling.
- Gang: Laminat på gulv, malt strie og malt tynnpanel på vegger og takplater i himling.
- Kontor: Laminat på gulv, malt platekledning og malt panel på vegger og malt panel i himling.
- Stue: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og takplater i himling.

## Rom 2.etg:

- Gang: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og malt platekledning og spiler i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og malt platekledning og spiler i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og malt platekledning og spiler 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.  
Det tas forbehold om at type overflate kan avvike noe.

## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i betong.  
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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

- Stor kul på gulv i gang utenfor soverom u.etg. på ca. 7,5 cm. (TG:3).
- Ujevnheter på mellom 15-30 mm i 1.etg. og 2.etg. (TG:2).

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## ! TG 2 Radon

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

## Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Skorstein i murkonstruksjoner.  
Lotus peisinnsetts med glassfront i stue.  
Sotluke i bod 3 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.

- Pipen framstår utvendig slitt.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

- Det er anbefalt å påmonteres pipebeslag.

## ! TG 2 Rom Under Terreng

Grunnmuren ligger mot tilfylt masse.  
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 svertning av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

## Hulltaking:

Hulltaking er tatt i rom under terreng.  
Relativ luftfuktighet ble målt med probe.  
Den viste relativ luftfuktighet på 85 % ved en temperatur på 8,1 grader.  
Det er målt fukt i treverk med pigger.  
Trevirket hadde 16,5 vektprosent.

## mrk:

- Relativ luftfuktighet på mellom 75 % til 85% anses å være fuktig.
- Fare for muggdannelse og stripet borebille (mit).
- Trefukt/vektprosent mellom 16% - 19,5% anses for å være fuktig.
- Fare for muggdannelse og stripet borebille (mit).

## 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 Innvendige trapper

Malte trapper med åpne trinn.  
Teppeflis i trinn.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Lysåpning trapp: 13,5-14,5 cm, bør ikke være over 10 cm.
- Lysåpning rekkverk: 14,0-15,5 cm, bør ikke være over 10 cm.

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

## TG 1 Innvendige dører

Formpressete slette dørblad, malte tredører og dørblad med glassfelt.

## VÅTROM

U.ETG. > BAD

## TG 3 Generell

Areal: 3,6 m<sup>2</sup>.  
Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.  
Inneholder: Servant, speil, belysning, toalett og dusjgarnityr.  
Avtreksventil i vegg.  
Sluk av plast.

## 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.

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

U.ETG. > BAD

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt pga. tilliggende konstruksjoner.  
- Våtsoner ligger mot yttervegger/grunnmur.

## 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.

2.ETG. > BAD.

## Generell

Areal: 5,8 m<sup>2</sup>.  
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.  
Innfelte spotlights i himling.  
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjhjørne, dusjgarnityr og badekar.  
Elektrisk avtreksventil i himling.  
Sluk av plast.

2.ETG. > BAD.

## TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.  
Innfelte spotlights i himling.

## Vurdering av avvik:

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

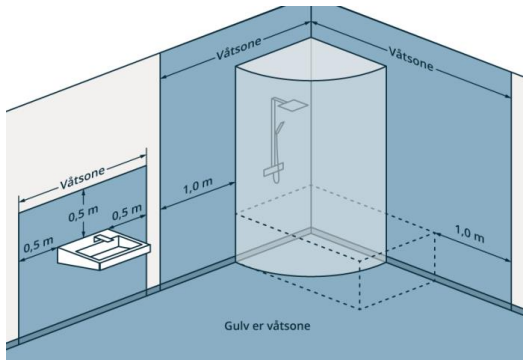
## Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

# Tilstandsrapport



Bildet viser dør i våtsone.



Bildet illustrerer våtsoner.

## 2.ETG. > BAD.

### TG 1 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

- Lokalt all til sluk i dusjsone, ellers framstår gulvet.
- Oppbrett fra gulv til dør.

## 2.ETG. > BAD.

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.  
Ukjent tettesjikt/membran.

## 2.ETG. > BAD.

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjhjørne, dusjgarnityr og badekar.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## 2.ETG. > BAD.

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i himling.

## 2.ETG. > BAD.

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## U.ETG. > VASKEROM

### TG 3 Generell

Areal: 5,0 m<sup>2</sup>.  
Malt/ behandlet betong,  
mur og platekledning på vegger og panel i himling.  
Inneholder: Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.  
Avtreksventil i himling.  
Sluk av plast.

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.

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**

## U.ETG. > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt pga. tilliggende konstruksjoner.  
- Våtsone ligger mot murvegg.

#### 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



# Tilstandsrapport

## 1.ETG. > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Areal: 11,6 m<sup>2</sup>.  
Laminat på gulv,  
malt platekledning på vegger og takplater i himling.  
Ikea kjøkkeninnredning med slette fronter.  
Inneholder: Benkeplate i stein, underlimt stål vaskekum,  
ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.  
Kitchen boards over benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:  
- Stekeovn.  
- Platetopp med induksjon.  
- Oppvaskmaskin.  
- Mikrobølgeovn.

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.

## 1.ETG. > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

## 1.ETG. > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Areal: 3,0 m<sup>2</sup>.  
Keramiske fliser på gulv, mdf panel på vegger og takplater i himling.  
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning og toalett.  
Avtrekkventil i vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 3 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber.  
- Stoppekran på vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
  - Stoppekran er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende.
- Ved befaring tok det lang tid fra stoppekranen var lukket til det stoppet å renne fra vask.  
- Ikke alle vasker stoppet å renne helt ved stenging av stoppekran.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

### TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør i rør) på bad 2.etg.

#### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

#### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

### Varmesentral

Varmepumpe i stue.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på vaskerom.  
Volum: 282 liter.

### TG 1 Elektrisk anlegg



# Tilstandsrapport

*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 forenklede 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 i entré 1.etg.  
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater),  
overspenningsvern og strømmåler.  
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:  
25 ampere: 1 stk.  
16 ampere: 5 stk.  
15 ampere: 2 stk.  
10 ampere: 5 stk.

El. oppvarming:  
- Opplyst varmekabler i stue, kontor og bad 2.etg,  
samt på kontor og bad i u.etg.  
- Vegghengte panelovner på kjøkken,  
toalett, og på begge soverom 2.etg.  
- Varmepumpe i stue.

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Fag-elektrikeren AS.**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
**2022/2023: Ble byttet sikringene, ble byttet installasjon i hele loft etg inkl. bad sjekk av ny anlegg i stue, godkjent.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- 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?  
**Ja 26.02.2018 Utbedret av Fag rør og elektro 16.05.2018.**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

Det er opplyst utbedringer på anlegget og dette er dokumentert med samsvarserklæring.  
Undertegnede er ikke fagkyndig på elektrisk anlegg. Overnevnte tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av et skjema.

## Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

- 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.**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Slukkeapparat med skum i 2.etg. ukjent alder (skal ikke være over 5 år).**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Røykvarsler i gang u.etg, stue 1.etg. og i gang 2.etg.**

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

# Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Drenering

Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur/fundamenter av betong og leca.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Stedvis riss i mur.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

### TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i betong, stein og lettklinkblokker.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

### TG 2 Terrengforhold

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Boligen ligger i hellende terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ved nedbør, påse at venn ikke blir liggende ved grunnmur, men renner vekk.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.

Opplyst offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
- 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.

# Bygninger på eiendommen

## Uthus



### Anvendelse

Uthus

### Byggeår

### Kommentar

Byggeår er ikke oppgitt

### Standard

Bygget har normal standard ihht. byggeår.

### Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Areal: 3,4 m<sup>2</sup>.

Gulv av terrassebord.

Oppført i mur og trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

Takkonstruksjon av taksperrer tekket med sutak og takshingel

Uthuset er observert, ikke tilstandsvurdert.

## Garasje



### Anvendelse

Garasje

### Byggeår

### Kommentar

Byggeår er ikke oppgitt

### Standard

Bygget har lav standard

### Vedlikehold

Vedlikehold må påregnes

### Beskrivelse

Areal: ikke tilkomst ved befarings.

Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

Takkonstruksjon av taksperrer tekket med sutak og takbelegg

Renner og nedløp i plast.

Garasjen er observert, ikke tilstandsvurdert.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
U.etg.	70	17		87	34		87
1.etg.	97			97	67		97
2.etg.	38			38	4	15	53
<b>SUM</b>	<b>205</b>	<b>17</b>			<b>105</b>	<b>15</b>	<b>237</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>222</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etg.	Gang, Soverom, Bad, Vaskerom, Bod 1, Bod 2, Bod 3.	Utvendig bod.	
1.etg.	Entré, Gang, Kontor, Stue, Kjøkken, Toalettrom, Bod.		
2.etg.	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Bad.		

## Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Arealer u.etg:

- Gang: 10,4 m<sup>2</sup>.
- Sov: 21,1 m<sup>2</sup>.
- Bad: 3,6 m<sup>2</sup>.
- Vaskerom: 5,0 m<sup>2</sup>.
- Bod 1: 17,0 m<sup>2</sup>.
- Bod 2: 4,0 m<sup>2</sup>.
- Bod 3: 5,1 m<sup>2</sup>.

- Resterende areal går vekk i innvendige vegger, kasser o.l.

Utvendig bod:

- Bod: 17,0 m<sup>2</sup>.

Arealer 1.etg:

- Entre: 2,6 m<sup>2</sup>.
- Gang: 12,6 m<sup>2</sup>.
- Kontor: 15,3 m<sup>2</sup>.
- Stue: 44,9 m<sup>2</sup>.
- Kjøkken: 11,6 m<sup>2</sup>.
- Toalettrom: 3,0 m<sup>2</sup>.
- Bod: 2,5 m<sup>2</sup>.

- Resterende areal går vekk i innvendige vegger, kasser o.l.

Arealer 2.etg:

- Gang: 6,1 m<sup>2</sup>.
- Sov 1: 13,3 m<sup>2</sup>.
- Sov 2: 10,1 m<sup>2</sup>.
- Bad: 5,8 m<sup>2</sup>.

- Resterende areal går vekk i innvendige vegger, kasser o.l.

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 takstingeniørens valg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

- Kommentar:*
- I u.etg. er sov. to soverom på tegning og bod 1 er tre forskjellige rom på tegning.
  - I 1.etg. er ikke påbygg med kontor framvist på tegning.
  - I 2.etg. er sov 2 to stk. soverom på tegning.

## 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

Kommentar: - Se tilbygg/modernisering.

## Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Uthus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etg.		3		3			3
<b>SUM</b>		<b>3</b>					<b>3</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>3</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.		Uthus.	

### Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Areal:

- Uthus: 3,4 m<sup>2</sup>.

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.

## Garasje

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.		Garasje.	

### Kommentar

Det var ikke tilgang til garasjen ved befaring, denne er derfor ikke arealmålt.



## 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	172	33
Uthus	0	3
Garasje	0	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.4.2024	Kristoffer Bjerk Hansen	Takstingeniør
	Alina Drozdova	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	22	588		0	908.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Ture Nermans vei 64

### Hjemmelshaver

Alina Drozdova & Sergej Drozdova.

## Eiendomsopplysninger

## Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Fyllingsdalen.  
Fra boligen er det utsikt mot over Sælenvannet med omkringliggende områder.  
Området er hovedsakelig bebyggt med tilsvarende bebyggelse, rekkehus og eneboliger.

Kort vei til Oasen Senter med de fleste fasiliteter/servicetilbud.  
Fine turmuligheter med bla Løvestakken, Kanadaskogen og flere parkområder i bydelen.  
Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Framohallen, Varden idrettsanlegg, Fyllingsdalen idrettshall, Fjellsdalen idrettsplass og Frøya idrettspark i området Fyllingsdalen, samt skoler som Fjellsdalen Skole, Lyshovden Skole, Løvås Skole, Seljedalen Skole, Varden Skole, Lynghaug Skole, Ortun Skole og Fyllingsdalen Videregående Skole.  
Gode Bussforbindelser med kort reisetid til Bergen Sentrum og øvrige bydeler.

Informasjon om Fyllingsdalen:  
Fyllingsdalen er en bydel i Bergen. Den har 29650 innbyggere 21. juni 2018.  
Arealet er 17,94 km<sup>2</sup> landareal og 1,29 km<sup>2</sup> ferskvann. Navnet har den fått etter gården Fyllingen. Opprinnelig tilhørte hele området Fana kommune, men da Bergen kommune var oppradd for byggeland, fikk den kjøpe mesteparten (12,5 km<sup>2</sup>) av Fyllingsdalen i 1955. Bergen betalte Fana kommune 1,5 millioner kroner i kompensasjon for avståelsen.

## 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.  
Saksnr: 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 (11320009).  
Planid: 11320009.  
Saksnr: -  
Planens navn: FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 36, BOLIGFELT V, BEBYGGELSEPLAN  
Type plan: Mindre reguleringsendring.  
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.  
Vedtatt i kraft: 03.12.1979.

Mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:

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

Annen info:

Grunnkrets: Sælen.

Valgkrets: Ortun valgkrets.

Kirkesogn: Sælen.

## Om tomten

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

## Parkering

Opplyst en plass i garasje og en vedsiden av garasje.

## 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. Servitutten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også foren heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:

1981/8585-2/106 10.04.1981  
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 050 000	2016

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Vann/avløp			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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/CQ2006>

## 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