





# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Bøjarnesveien 6, 5155 BØNES  
 BERGEN kommune  
 gnr. 20, bnr. 363

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m<sup>2</sup> BRA-i: 192 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.05.2024

Rapportdato: 31.07.2024

Oppdragsnr.: 13739-2640

Referansenummer: LV1284

Autorisert foretak: Takstkonsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Sæle



TAKSTKONSULT



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.

## Takstkonsult AS

Takstkonsult AS ble stiftet i 2015 og drives av Kristoffer Sæle  
Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom.

- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Reklamasjon- og skadetakst.
- Konsulent tjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning mm).

Kristoffer Sæle ble i 2005 utdannet tømrer og i 2014 videreutdannet som byggmester/fagtekniker hos Bergen Fagskole. I 2015 fullførte han utdanning som takstmann hos NEAK og har siden jobbet som uavhengig takstmann.

Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen som tømrer og byggeleder så leverer Takstkonsult AS godt, grundig og kvalitetsbevisst arbeid for private og profesjonelle aktører.

### Rapportansvarlig

Kristoffer Sæle

Uavhengig Takstingeniør

ks@takstkonsult.com

976 44 335



# 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.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

## TAKSTOBJEKTET

Enebolig.  
Oppført 1970.  
Innredet over tre. etasjer.  
- Underetasje, 1. Etasje og 2. Etasje.  
Rehabiliteringsbehov.

## BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:  
Grunnmur av betong.  
Gulv mot grunn av støpt betong.

### Yttervegger:

Bygningen har yttervegger av trekonstruksjoner.  
Utvendig bekledd med trekledning.

### Takkonstruksjon:

Bygningen har en flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med asfaltbelegg.

### Etasjeskille:

Bygningen har etasjeskille av antatt trebjelkelag.

## BESKRIVELSE - INNVENDIGE FORHOLD

### Overflater

Gulvene er bekledd med:  
- Fliser, teppe, laminat og parkett.  
Veggene er bekledd med:  
- Tapet, teglstein, panel og platekledning.  
Takene er bekledd med:  
- Takplater, panel og slett malt platekledning.

### Bad

Areal: 5 kvm.  
Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og slett malt himling.  
Varmekabler i gulv.  
Badet er innredet med: Dusjnise, vegghengt toalett og baderomsinnredning.

### Vaskerom

Areal: 9 kvm.  
Belegg på gulv, malt panel på vegger og i himling.  
Inneholder: Skyllekar, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank og rør-i-rør fordelerskap.

### Kjøkken

Areal: 29 kvm (åpen løsning).  
Parkett på gulv, tapet på vegger og panel/slett malt himling.  
Sigdal kjøkkeninnredning med slette fronter og granitt benkeplate med nedfelt vask av stål.  
Veggmontert ventilator.

### Integrerte hvitevarer:

- Kjøleskap.  
- Stekeovn.

- Micro.  
- Oppvaskmaskin.  
- Platetopp.

### Toalettrom

Areal: 1,7 kvm.  
Belegg på gulv, tapet på vegger og slett malt himling.  
Inneholder: Toalett og servant.  
Naturlig ventilasjon.

### Oppvarming:

Oppvarming via elektrisitet og brensel:  
- Varmekabler på bad.  
- Gulvvarme stue og hall underetasje.  
- Peisovn i 2. Etasje.  
- Luft til luft varmepumpe.

### Tekniske installasjoner:

Vannrør av rør-i-rør og kobber.  
Avløpsrør av plast og støpejern.  
Sikringssskap med automatsikringer.  
Hovedsikring på 56 ampere.  
198 liters varmtvannstank fra 2011.

For fullstendig gjennomgang av boligens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

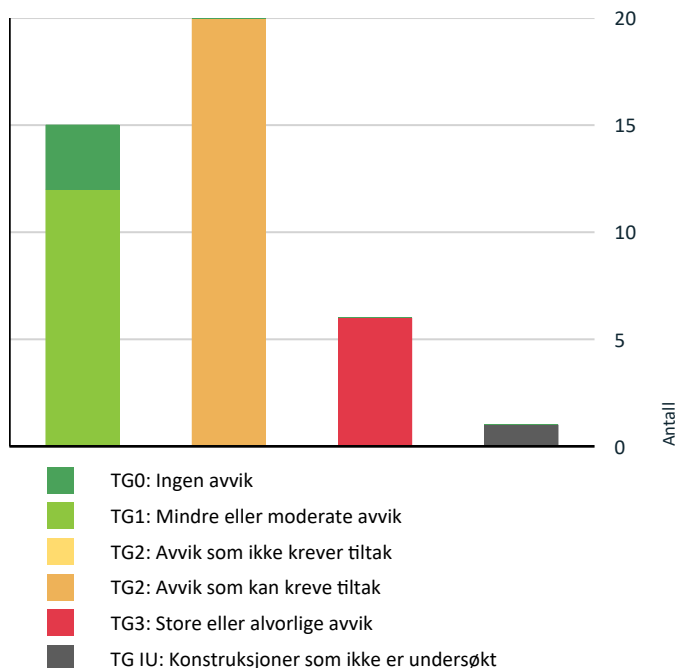
[Gå til side](#)

## Enebolig

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

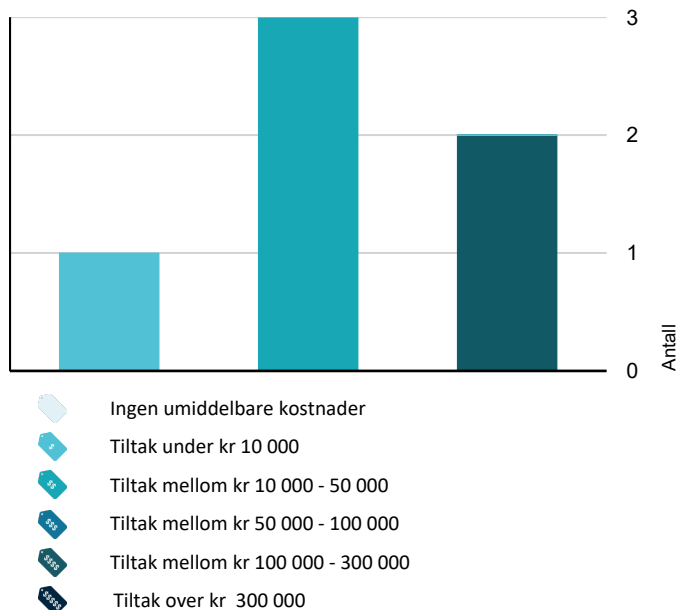
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkelt punkt i rapporten.

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Boddør - underetasje [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkong-/terrasedør [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Garasje [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkong-/terrasedør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utgangsdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkong-/terrasedør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Hovedinngangsdør [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Uteområde v/kjøkken** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1970

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

### Standard

Bad, vaskerom og kjøkken er modernisert/oppusset i senere år.  
Utover dette eldre/opprinnelig standard.

### Vedlikehold

Boligen fremstår som godt holdt, men har i dag rehabiliteringsbehov grunnet alder.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takkonstruksjonen er utvendig tekket med takbelegg.  
Alder er ukjent, men av eldre dato.

Taktekking er ikke 100% undersøkt i denne rapporten da en evt. kontroll vil kreve sikringstiltak som stillas, lift el.l. Tilstandsgrad blir satt på bakgrunn av alder og visuell besiktelse fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av aluminium.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre beslag med slitasje.  
Rust, avskallet lakk og noe sprekker er registrert.

#### Konsekvens/tiltak

- 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. Må skiftes når teking skiftes.

### Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner.  
Utvendige fasader er bekledd med trekledning.

Mrk.:  
Selve konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for kontroll.  
Eldre konstruksjon med begrenset isolasjon iht. Dagens krav.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



# Tilstandsrapport

Kledningen er eldre og bærer noe preg av dette.

- Sprekker i treverk.
- Påbegynnende råte er registrert.

Kledning på bakside i 2. et er avsluttet helt ned nod fliser og evt. lufting er da sperret.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og lokal utbedring må påregnes.

Oppgradering av konstruksjon bør vurderes grunnet alder.

## TG 1U Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Flat takkonstruksjon av tre som er utvendig tekket.

Takkonstruksjon fra byggeår.

### 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

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer.

Skiftet glass i noen vinduer, utover dette i all hovedsak eldre vinduer/karmer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene er eldre og bærer preg av dette:

- Sprekker, slitasje og påbegynnende råteskader er registrert.
- Noen vinduer er treg/tung å åpne.
- Skifer under vindu på vaskerom har løsnet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer er av en slik alder at det vil være naturlig å vurdere utskifting selv om dem fremstår som godt holdt og med normal slitasje iht. Alder.

Om vinduer beholdes videre så må det utføres vedlikehold og lokal utbedring.

## TG 2 Balkong-/terrasedør

Dør av tre med felt av 2-lags isolerglass i hall m/trapp 1. et.

Årstall: 1969

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er av høy alder og bærer preg av dette.

- Slitte karmer og dørbled med sprekker i treverk.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren må vedlikeholdes, men grunnet alder så bør utskifting vurderes.

# Tilstandsrapport

## 🔴 TG 2 Utgangsdør

Dør av tre på vaskerom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er av høy alder og bærer preg av dette.  
- Slitte karmen og dørbblad med sprekker i treverk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren må vedlikeholdes, men grunnet alder så bør utskifting vurderes.

## 🔴 TG 2 Balkong-/terrasedør

Dør av tre på kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er eldre og bærer preg av dette.  
- Utvendig slitt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren må vedlikeholdes, men grunnet alder så bør utskifting vurderes.

## 🔴 TG 3 Boddør - underetasje

Dør av tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er svært slitt og det registreres råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren må skiftes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## 🔴 TG 2 Hovedinngangsdør

Hovedinngangsdør av tre med felt av 1-lags glass.

Alder er ikke kjent, men antatt opprinnelig.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er eldre og bærer preg av dette.  
- Utvendig slitt.  
- 1-lags glass, dermed svært begrenset isolasjonsverdi.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren må vedlikeholdes, men grunnet alder så bør utskifting vurderes.

# Tilstandsrapport

## ⓘ TG 3 Balkong-/terrasedør

Dør av tre med felt av 2-lags isolerglass i stue 2. et

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er av høy alder og bærer preg av dette.  
- Slitte karmen og dørblad med sprekker i treverk.  
- Påbyggende råteskader er registrert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren må skiftes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ⓘ TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue 2. et til takterrasse på 26 kvm.  
Utgang fra hall m/trapp 1. et til takterrasse på 52 kvm.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Underliggende tekking er ikke tilgjengelig for kontroll, er vurdert ut i fra antatt alder.  
- Eldre tekking.

Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav.  
Vedlikeholdsbehov på rekkverk og terrassebord.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes, utskifting av tekking bør vurderes grunnet alder.

## ⓘ TG 2 Uteområde v/kjøkken

Flisbelagt uteområde med utgang fra kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bom (hulrom) under fliser samt noen løse fliser.  
Overgang inn mot yttervegg er ukjent, fuktutsatt område.  
Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold, lokale utbedringer og ytterligere undersøkelser.

## INNVENDIG

## ⓘ TG 2 Overflater

Gulvene er bekledd med:  
- Fliser, teppe, laminat og parkett.

Veggene er bekledd med:  
- Tapet, teglstein, panel og platekledning.

# Tilstandsrapport

Takene er bekledd med:

- Takplater, panel og slett malt platekledning.

S-rom, boder el.l er ikke vurdert.

## Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflater er i grei stand, men fremstår som utdatert.

## Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Modernisering og oppgradering må forventes.

## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Boligen er innredet dels under/mot terreng i underetasje.

Gulv mot grunn av betong bekledd med fliser og belegg.

Vegger mot grunn av murkonstruksjoner som er innvendig bekledd med påforingsvegger av tre.

Naturlig ventilasjon.

## Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det gjøres oppmerksomt på at rom under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fukt- og kondensproblemer.

Det blir på befaring registrert indikasjoner på fuktighet/fuktvandring, spesielt i bod areal hvor det blir registrert forhøyde fuktverdier i panel selv om det har vært en lang og varm tørkeperiode.

- Bom (hulrom) under enkelte fliser.
- Forhøyede fuktverdier i panel (dermed ikke utført hulltaking).
- Saltutslag/fuktvandring er registrert.
- Naturlig ventilasjon.

## Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avvikene anses som normalt iht. Alder og byggeskikk, men utbedringer og oppgradering må forventes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## TG 1 Innvendige trapper

Opprinnelige trapper av tre og betong.

## TG 3 Garasje

Garasje fra byggeår, oppført i betongkonstruksjoner.

## Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Garasjen er uisolert og det er ikke kjent om den er tekket fra overside.

Det opplyses om at det er fuktinnstig og høy fuktighet i garasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Garasjen må undersøkes nærmere og det må påregnes/forventes større tiltak.

**Kostnadsestimert: 100 000 - 300 000**

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Areal: 5 kvm.

Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og slett malt himling.

Varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusjnise, vegghengt toalett og baderomsinnredning.

Kunde opplyser om at badet er oppusset i 2017.

Dokumentasjon/faktura skal foreligge, men ikke fremvist.

Bad med denne utførelse har en normal levetid på 10 - 20 år.

#### HELHETSVURDERING

Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring og vannlås.

Vinylbelegg med oppbrett og baderomsplater som tettesjikt.

Belegg er klemt under klemting.

### 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## 📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inventar på bad er kontrollert og det er registrert følgende avvik utover normal slitasje og elde:

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via ventil.  
Tilluft til badet i dør.

## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom. Ingen unormale forhold eller forhøyede verdier blir registrert.

Mrk.:

Hulltaking er utført fra vaskerom, ikke det mest fuktutsatte området.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Areal: 9 kvm.

Belegg på gulv, malt panel på vegger og i himling.

Inneholder: Skyllekar, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank og rør-i-rør fordelerskap.

Alder er ikke kjent.

Våtrom med denne utførelse har en normal levetid på 10 - 20 år.

### HELHETSVURDERING

Vaskerommet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 📍 TG 2 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 5 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring og vannlås.  
Synlig vinylbelegg med oppbrett som tettesjikt.  
Belegg er klemt under klemring i sluk.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Ventilasjon

Ingen ventilasjon utover vindu.

**Vurdering av avvik:**

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

**Konsekvens/tiltak**

- Bedre ventilering må etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, ingen unormale forhold eller forhøyede verdier blir registrert.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Areal: 29 kvm (åpen løsning).  
Parkett på gulv, tapet på vegger og panel/slett malt himling.  
Sigdal kjøkkeninnredning med slette fronter og granitt benkeplate med nedfelt vask av stål.  
Veggmontert ventilator.

# Tilstandsrapport

## Integrerte hvitevarer:

- Kjøleskap.
- Stekeovn.
- Micro.
- Oppvaskmaskin.
- Platetopp.

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk.

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Areal: 1,7 kvm.

Belegg på gulv, tapet på vegger og slett malt himling.

Inneholder: Toalett og servant.

Naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og rør-i-rør.

Fordelerskap for rør-i-rør er plassert på vaskerom.

Stoppekran er plassert i underetasje.

Kobberør fra byggeår.

Rør-i-rør fra 2017.

#### Vurdering av avvik:

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

Gjelder kobberrør.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/støpejern.

Stakeluke plassert i underetasje.

Avløpsrør fra byggeår.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

## TG 1 Varmesentral

Oppvarming via elektrisitet og brensel:

- Varmekabler på bad.
- Gulvvarme stue og hall underetasje.
- Peisovn i 2. Etasje.
- Luft til luft varmepumpe.

Varmekilder er ikke fullstendig funksjonstestet, men virket på befaringsdato.

## TG 1 Varmtvannstank

198 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

## 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 bygnings sakkyndig 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.*

Sikringskap er plassert i gang 2. etasje.

Inneholder: Automatsikringer og strømmåler.

Hovedsikring på 56 ampere.

## Avvik:

El-anlegget er i all hovedsak eldre med er lokalt oppgradert etter behov i enkelte rom.

Komplett samsvarserklæring på hele el-anlegget foreligger ikke.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

# Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

## Generelt om anlegget

2. 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

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

4. 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

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

Ja

6. 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 Grunnet alder..

## Generell kommentar

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

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng\* \*\*Rom under terreng*

Utvendig drenering er ikke kjent, antatt fra byggeår utført med selvdrenerende masser av sprengstein/pukk.

Normal elde/slitasje:☒

På grunn av alder og normal levetid så må man forvente at drenering ikke fungerer tilfredsstillende samt at det da blir fuktvandring grunnmur og gulv mot grunn.

Drenering er IKKE fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

## Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

## TG 3 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.

Grunnmur er IKKE fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På grunn av alder og svekket drenering så må påregnes fuktvandring/saltutslag i grunnmur og rom under terreng.

- Riss/sprekker i pussede overflater samt noe løs murpuss er registrert.
- Større sprekk i grunnmur v/garasje, kan være setningskade.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnmur, da spesielt v/garasje må undersøkes nærmere.  
Kan ikke utelukkes behov for større tiltak.

Estimat er basert på ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Terrengforhold

Skrående eiendom, dels naturtomt.  
Tomten er noe overgrodd på befaring.

### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Iht. NVE så kan eiendommen være utsatt for overvann.

- Risiko 1 av 6 (hvor 6 er mest sannsynlig).

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

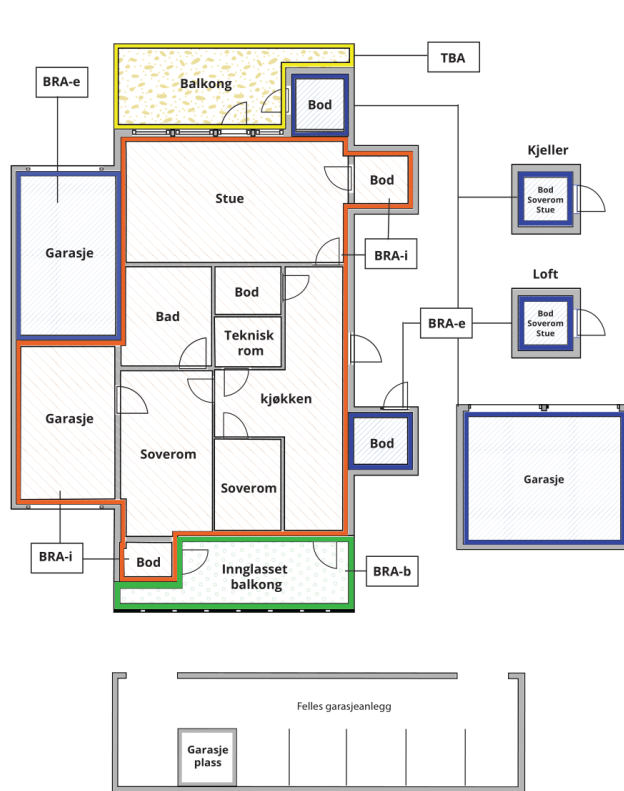
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### 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)				
Underetasje	50	41		91			91
1. Etasje	83			83	52		83
2. Etasje	59			59	26		59
<b>SUM</b>	<b>192</b>	<b>41</b>			<b>78</b>		<b>233</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>233</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré , Hall m/trapp , Kjellerstue , Bod 1, Bod 2, Bod 3	Garasje	
1. Etasje	Bad , Vaskerom , Hall m/trapp , Bod , Toalettrom , Gang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
2. Etasje	Stue/kjøkken		

## Kommentar

### UNDERETASJE

- Entre: 1,6 kvm.
- Hall m/trapp: 12,4 kvm.
- Stue: 17,2 kvm.
- Bod 1: 8,9 kvm.
- Bod 2: 2,2 kvm.
- Bod 3: 2,3 kvm.

### 1. Etasje

- Hall m/trapp: 11,4 kvm.
- Bod: 4,5 kvm.
- Wc: 1,7 kvm.
- Vaskerom: 9 kvm.
- Gang: 5,6 kvm.
- Bad: 5 kvm.
- Soverom 1: 12 kvm.
- Soverom 2: 10,5 kvm.
- Soverom 3: 10,6 kvm.
- Soverom 4: 9 kvm.

### 2. Etasje

- Stue/kjøkken: 59 kvm.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Boligbygget er oppført etter eldre byggeforskrifter og tilfredsstillende dermed ikke dagens krav til branncelleinndeling.

### 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	174	59

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2024	Kristoffer Sæle	Takstingeniør
	Hogne Haaland	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	20	363	0	0	1054 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Bøjarnesveien 6

### Hjemmelshaver

Haaland Eldbjørg Indrehus, Haaland Ronald  
Gerhard Wettergreen

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Privat vei til offentlig.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Siste hjemmelsovergang

### Kjøpesum

0

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kunde	16.05.2024	Kunde har gitt generelle opplysninger om boligen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Boligen er kontrollert opp mot tidligere salg hvor det også er innhentet diverse informasjon om oppussing, oppgradering mm.	Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	16.05.2024	Dødsbo.	Finnes ikke		Nei
Infoland.no	16.05.2024	Generell informasjon om boligen.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	16.05.2024		Gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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 slitasjegrade: 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 ulike definisjoner 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/LV1284>

## 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