

Tilstandsrapport

📍 Høgstølen 17 , 5111 BREISTEIN

📖 BERGEN kommune

gnr. 170, bnr. 168

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 19.05.2025

Rapportdato: 23.05.2025

Oppdragsnr.: 12299-2904

Referansenummer: BX1838

Autorisert foretak: Henne Takst AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige 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. Bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndige 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.

Henne Takst AS ble stiftet i 2013 og drives av Daniel Henne
Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom.

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

Daniel Henne ble i 2005 utdannet tømrer og i 2010 videreutdannet som byggmester hos Bergen Fagskole. I 2012/13 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 sitter Henne på bred og god kunnskap. Henne Takst AS skal stå for grundig og kvalitetsbevisst arbeid for både private og profesjonelle aktører.



Rapportansvarlig

Daniel Henne
Uavhengig Takstingeniør
hennetakst@gmail.com
909 48 327



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 bygningssakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg 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 bygningssakkyndig, 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

FORUTSETNINGER

Ansvarlig megler har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.

Nøkkel befaring hvor kun takstmannen var tilstedt på befaringsdagen

Boligen er oppført i 1961.

Referansenivå: Boligen er oppført i 1961, etter den tids bygningslov, tekniske forskrifter og byggeskikk. De fleste konstruksjoner og tekniske løsninger er fortsatt fra byggeår, og må derfor vurderes etter eldre standarder. Det må forventes redusert ytelse og kortere gjenværende levetid på bygningsdeler sammenlignet med dagens krav.

Konstruksjoner som tak, vegger, drenering, våtrom og tekniske installasjoner bærer preg av alder, slitasje og begrenset funksjon, og har overskredet sin forventede levetid. Bygningsdelene tilfredsstiller i stor grad ikke dagens krav til tetthet, varmeisolering, ventilasjon og sikkerhet.

Egenskaper og teknisk tilstand

En rekke av boligens tekniske egenskaper er vesentlig dårligere enn det som forventes etter dagens forskriftsnivå. Dette gjelder spesielt:

- Manglende eller svak drenering og fuktsikring av grunnmur
- Eldre våtrom med høy skade- og lekkasjerisiko
- Naturlig ventilasjon og lav isoleringsverdi
- Eldre vinduer, dører og elektrisk anlegg
- Fukt- og muggproblematikk i rom under terreng
- Eldre overflater, innredning og bruksløsninger som er teknisk og funksjonelt utdaterte

Konklusjon / vurdering:

Boligen fremstår som et totalt oppussingsobjekt, og har i hovedsak standard og tekniske løsninger fra byggeår. Tilstanden tilsier at det må påregnes betydelige tiltak og utskiftninger for å bringe bygget opp til dagens funksjons- og komfortnivå.

Det ble registrert vesentlige avvik og symptomer på teknisk svikt, og flere bygningsdeler er i en slik tilstand at de må renoveres i sin helhet. Det er ikke foretatt større oppgraderinger av bærende konstruksjoner, installasjoner eller klimaskall, og alder i seg selv er et tydelig tegn på slitasje og mulig funksjonssvikt.

Boligen vurderes som helhet å ha behov for totalrenovering, men har potensial for gode bokvaliteter etter tiltak.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten for øvrig.

Utbedrings kostnader vedørende tilstandsgrad 2:

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3". Dette ble også informert om på selve

befaringen.

Det tas spesifikt forbehold om følgende:

Takstmannen har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Tegninger ikke er mottatt og derfor ikke gjennomgått. Det kan derfor ikke utelukkes avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk på befaringsdagen.

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegger, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger, mm og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertekking:

Taket er tekket med svart betongstein

Renner og nedløp i svart plast

Boligen har saltakkkonstruksjon med sperrer og sutaksbord som undertak. Isolasjonen består av glassvatt, som er vanlig for byggeåret. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppgradering av konstruksjonen eller etterisolering.

Yttervegg:

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner bindingsverk med utvendig vindtetting, lekter og liggende kledning samt partier med stående kledning.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulvene er belagt med ubehandlet betong, teppe, belegg og parkett.

Innvendige vegger er bekledd med malt platekledning, plater, tekstiltapet og tapet.

Himlinger består av malte plater.

Innvendige dører:

Glatte dører innvendig i boligen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Areal: 4,3 m²

Bad med belegg på gulvet, tapet på vegger og malt platekledning i himling.

Utstyr: Badekar, servant og toalett.

-Stråleovn på vegg.

-Naturlig avtrekk.

-Alder: Byggeår

-Dokumentasjon foreligger ikke

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 8,9 m²

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate og kjøkkenbeslag.

Opplegg for:

Beskrivelse av eiendommen

-Komfyr
-Kjøleskap

Naturlig avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:
Elektrisk oppvarming
Vedovn i stuen.

VVS:
Vannrør i kobber
Stoppekran i kjeller
Avløp i støpejern
Stakeluke i kjeller
Lufting over tak

Ventilasjon:
Kjeller:
Naturlig ventilasjon

1.etasje:
Naturlig ventilasjon
Kanaler i eternit (inneholder asbest)

VVB:
CTC varmtvannsbereder på 152L er montert i kjeller

EL:
Boligen har et sikringsskap med skrusikringer, noe som var vanlig ved oppføringstidspunktet (1961), men som ikke oppfyller dagens krav til sikkerhet, kapasitet og brukervennlighet. Skrusikringer har begrenset kortslutnings- og overbelastningsvern, og gir redusert beskyttelse sammenlignet med moderne automatsikringer med jordfeilbrytere. Slike anlegg kan også ha lav kapasitet for tilkobling av moderne elektrisk utstyr. Et elektrisk anlegg fra 1961, med skrusikringer og uten dokumentert oppgradering, har klart overskredet sin forventede levetid og er ikke tilpasset moderne belastning og sikkerhetskrav. Det elektriske anlegget i boligen er av en alder som tilsier at det bør modernisert. Eldre elektriske anlegg kan ha komponenter som ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav og forskrifter. Dette kan medføre økt risiko for feil og overbelastning. Det anbefales at anlegget gjennomgås av en autorisert elektroinstallatør for vurdering av nødvendige tiltak og eventuell oppgradering for å sikre forskriftsmessig standard og trygg bruk. Da oppdraget gjelder et dødsbo, er det ikke besvart spørsmål til eier. (UKJENT er derfor satt) Det foreligger derfor ikke informasjon om anleggets utførelse, oppgraderinger eller eventuell feilhistorikk. Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert elektrofaglig personell ved behov eller ved usikkerhet om tilstand

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

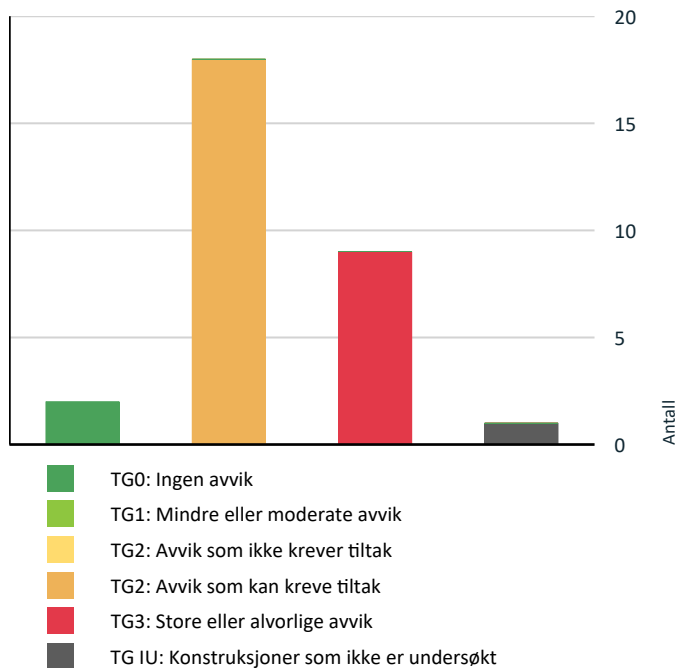
Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

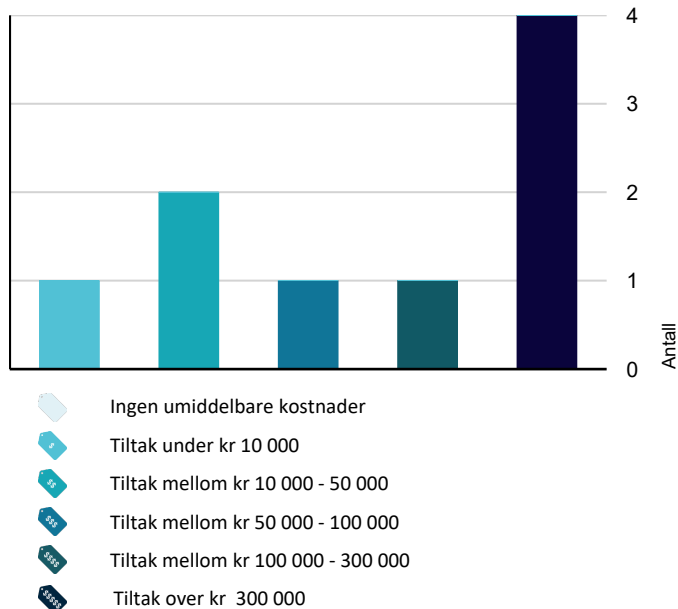
Sammendrag av boligens tilstand

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

Utbedrings kostnader vedørende tilstandsgrad 2:
I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3".

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1961

Kommentar

Iht eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med svart betongstein

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det på befaringstidspunktet ikke var tilgang til takkonstruksjonen.

I forbindelse med vurderingen av yttertekkings tilstand, herunder betongstein, skal det presiseres at inspeksjonen er utført fra bakkenivå. Dette innebærer at inspeksjonen kun omfatter en visuell vurdering av de synlige delene av taket, uten at det er foretatt nærmere undersøkelser på takets overflate, fra takterrasse eller ved bruk av spesialutstyr som f.eks. drone, lift eller stige.

Det er derfor viktig å forstå at denne kontrollen er begrenset til det som er synlig og tilgjengelig fra bakkenivå. Eventuelle skjulte feil, skader eller mangler som kan være til stede på steder som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av denne inspeksjonen. Det anbefales at en mer grundig besiktigelse av taket gjennomføres for en fullstendig vurdering, dersom det er behov for å avdekke skjulte skader eller potensielle problemer som kan påvirke takets funksjonalitet på lengre sikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert tydelig værslitasje på yttertekking, noe som indikerer langvarig eksponering for klimatiske påkjenninger som vind, nedbør og temperatursvingninger. Slitasjen kan føre til redusert tetthet og forkortet levetid for tekkingen

Tilgroing av mose og alger på yttertekking kan forkorte levetiden på taktekkingen, da fuktighet holdes tilbake og materialet utsettes for økt slitasje og nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig vedlikehold og fjerning av mose for å opprettholde tekkematerialets funksjon og levetid.



Nedløp og beslag

Renner og nedløp i svart plast

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner bindingsverk med utvendig vindtetting, lekter og liggende kledning samt partier med stående kledning.

Selve konstruksjonen er bygget inn og lar seg ikke kontrollere. Det er ikke observert alvorlige skjevheter eller avvik.

Med bakgrunn i visuell inspeksjon og lokal stikktaking er veggkonstruksjonene vurdert. Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner (som yttervegger) og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er registrert spredt slitasje og lokale råteskader på kledningen, dekkbord og vindskier. Skadene kan medføre redusert beskyttelse mot fukt og værpåkjenninger, noe som på sikt kan påvirke bygningens konstruksjon.

Utførelsen er vanlig i henhold til byggeår, men en har svak lufting av kledning. Dette kan føre til skader og behov for utskiftinger av deler av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales vedlikeholdstiltak, herunder utskifting av skadede panelbord og nødvendig overflatebehandling for å sikre kledningens funksjonalitet og levetid.

Ved skifte av kledning på bygningens yttervegger er det en god mulighet til å vurdere andre tiltak som kan bidra til bedre energieffektivitet og økt levetid på bygget. Et slikt tiltak er etterisolering av veggene, som kan gi betydelige energibesparelser på lang sikt. I tillegg er det viktig å sikre at det etableres tilfredsstillende lufting bak kledningen, for å hindre fuktskader og sikre et sunt innneklima.

Tiltak kan bli nødvendige og en bør da oppgradere etter dagens metode, med god lufting og musebånd.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltakkonstruksjon med sperrer og sutaksbord som undertak. Isolasjonen består av glassvatt, som er vanlig for byggeåret. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppgradering av konstruksjonen eller etterisolering.

Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjulte feil og mangler i takkonstruksjonen da deler er lukket og det er kun gjennomført en innvendig visuell besiktigelse samt at det ikke er fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen. Det kan derfor ikke utelukkes tiltak eller kostnader.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaring ble det registrert overflatemerker og lokal forekomst av mugg på sutaksbord i enkelte områder. Dette indikerer at deler av takkonstruksjonen har vært utsatt for fuktighet over tid, trolig som følge av utilstrekkelig lufting eller luftlekkasjer fra oppvarmede rom.

Eldre undertak av tre har begrenset motstand mot fukt, og muggvekst kan utvikles selv ved moderate fuktforhold dersom uttørking uteblir.

TG2 settes på bakgrunn av alder, begrenset isolasjonsverdi og påviste fuktpåvirkede områder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales bedre lufting av kaldtloft og undertak, og vurdering av behov for tiltak for å redusere fuktbelastning.

Lokal rengjøring og behandling av muggsopp bør gjennomføres ved tilgjengelige områder.

Ved fremtidig rehabilitering bør det vurderes etterisolering, dampsperreforbedring og full vurdering av undertakets tilstand.



TG 2 Vinduer - 2

1.etasje:

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer fra ca 1990.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport



Vinduer

Kjeller:

Vinduer med koblingsglass i malte trekarmer fra byggeår

Vindu med 2-lags glass i malt trekarm.

1.etasje:

Vinduer med koblingsglass i malte trekarmer fra byggeår.

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer fra ca 1990 mot øst i stuen.

Det ble ved befaringen observert 3 stk punkterte vinduer, men på grunn av alder kan det ikke utelukkes flere punkteringer. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Koblingsglass har begrenset isoleringsevne og tetthet sammenlignet med moderne isolerglass, og treverket fremstår med alderstypisk slitasje.

Utvendig slitasje på karmer og beslag

- Fuktskader i enkelte karmer
- Tegn på redusert isoleringsevne og dårlig vindtetting

Samlet sett har vinduene overskredet eller nærmer seg forventet levetid, og gir redusert komfort og energieffektivitet.

TG3 settes for vinduene med isolerglass fra 1990, og vinduene med koblingsglass fra byggeår, basert på alder, slitasje og sviktende funksjon samt punkterte glass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utskifting av vinduer med koblingsglass, da disse har passert normal levetid og har lav isoleringsevne.

Ved utskifting bør nye vinduer ha dokumentert U-verdi i henhold til dagens energikrav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Dører - 2

1.etasje:
Heltre ytterdør

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Svak isoleringsevne på glass

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Dører

Kjeller:
Heltre ytterdør med enkeltglass

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjeller:

TG3 er satt på kjellerdør grunnet alder, slitasje, svak isoleringsevne og råteskader i terskel

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning må påregnes

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene er belagt med ubehandlet betong, teppe, belegg og parkett.

Innvendige vegger er bekledd med malt platekledning, plater, tekstiltapet og tapet.

Himlinger består av malte plater.

Våtrom er vurdert i egen kolonne.

Det er normalt at det er en del innfestninger på vegger for bilder, Tv, eller lignende. Disse blir mer synlig når leiligheten er fraflyttet og tom. Dette nevnes ikke som eget punkt da vi ser på dette som normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Boligens overflater er av eldre dato og viser tydelige tegn til slitasje og aldring.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Basert på tilstanden må boligen anses som et oppussingsobjekt, hvor det må påregnes betydelige oppgraderinger for å oppnå en moderne og funksjonell standard.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Gulvet i kjeller/underetasje er oppført som støpt betongdekke direkte mot grunn, og det foreligger ingen dokumentasjon eller visuelle indikasjoner på at gulvet er isolert eller har fuktsperre under konstruksjonen. Dette var vanlig byggeskikk ved oppføringstidspunktet (1961), men anses i dag som en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaring ble det registrert synlig fuktvandring i overflaten, noe som tyder på kapillært oppsug fra grunnen. Manglende fuktsperre og isolasjon gir økt risiko for fuktskader, sopp- og luktutvikling, samt dårlig komfort og høyt varmetap.

TG3 settes på bakgrunn av registrert fukt, manglende fuktsperre og lav teknisk standard i henhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales vurdering av fuktsikringstiltak som ny overflate med fuktsperre og isolasjon.

Ved fremtidig oppgradering bør gulvet bygges opp med kapillærbrytende sjikt, isolasjon og dampspærre i henhold til dagens forskrifter.

Jevnlig tilsyn anbefales inntil tiltak gjennomføres, spesielt i perioder med mye nedbør

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av bjelkelag i tre.

Det er registrert skjevheter i etasjeskille etter nivellerings kontroll med laser i hele stuen.

Merke; Bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Da boligen var innredet på befaringsdagen vil dette medføre en begrenset kontroll og avvik vil derfor kunne forekomme. Målinger er ca.

Det tas spesifikt forbehold om skjulte feil og mangler i gulv mot grunn samt bjelkelag da dette er lukkede konstruksjoner hvor det ikke er gjennomført destruktive inngrep i. Tiltak kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Knirk i gulv ble registrert i flere rom

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak mot knirk må påregnes

TG 2 Pipe og ildsted

I stuen er det montert kamin tilknyttet en teglsteinspipe. Pipen er oppført etter byggeskikk fra byggeåret (1961), og det foreligger ingen dokumentasjon på senere rehabilitering eller rørforing.

Det refereres til fagskyndig/feier for opplysninger om tilstand. Det opplyses at det ikke er kjente merknader fra feier vedrørende pipe og ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaring ble det registrert følgende:

- Rennemerker på pipens overflate i stuen, noe som kan indikere kondens, fuktgjennomslag eller nedfukting via pipeløpet
- Utvendig god slitasje på pipe over tak, med tegn til overflatenedbrytning og behov for vedlikehold

Pipens tilstand tilsier at det kan være behov for nærmere vurdering av tetthet og trekkforhold, spesielt dersom det skal tilkobles aktivt ildsted.

TG2 settes på bakgrunn av fuktsymptomer og slitasje, med fravær av dokumentasjon på tilstandsvurdering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å innhente kontroll fra godkjent fagperson (feiervesen eller pipetekniker) for vurdering av trekk, tetthet og sikkerhet.

- Pipen bør vedlikeholdes utvendig, med pussing og eventuell overflatebehandling for å hindre videre nedbrytning.
- Rennemerker innvendig bør følges opp med fuktmåling eller inspeksjon, for å avklare årsak og eventuell risiko for videre skade.

Tilstandsrapport



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Synlige vegger i mur/betong konstruksjoner mot grunn.
Lokalt er det synlig fjell

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet under terreng viser flere tegn på aktiv fuktbelastning og manglende fuktsikring. Basert på visuell observasjon ble følgende avvik registrert:

Synlig innsig av vann langs gulv- og veggforbindelse

Saltutslag og misfarging i nedre del av mur, som tyder på vedvarende fuktvandring

Vann på gulv, spesielt nært overgang mellom gulv og yttervegg

Høy luftfuktighet i rommet, med risiko for kondens og muggvekst

Ingen dokumentert fuktsperre i gulv eller vegger

Bildene viser også overflateskader, grønnsalg på gulvet, og oppfuktet puss og maling

Konstruksjonen er ikke tilpasset dagens krav til fuktsikring og innelima, og er å anse som en risikokonstruksjon. Bruk til oppholds- eller lagringsformål anbefales ikke i nåværende tilstand.

TG3 settes på bakgrunn av dokumentert fuktinnsig, overflateskader, høy luftfuktighet og manglende fuktsperre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales etablering av fullverdig drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur

Gulv bør rehabiliteres med kapillærbrytende sjikt og ny fuktsperre, alternativt med oppforet løsning dersom tilgjengelig høyde tillater det

Det bør monteres ventilasjon eller avfukter midlertidig for å begrense fuktnivå

Videre bruk av rommet bør begrenses til ikke-følsom lagring inntil tiltak er gjennomført

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Åpen kjellertrapp med håndrekke på en side

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



Innvendige dører

Glatte dører innvendig i boligen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje på flere dørblader

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og evt utskiftinger må påregnes

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Areal: 4,3 m²

Bad med belegg på gulvet, tapet på vegger og malt platekledning i himling.

Utstyr: Badekar, servant og toalett.

- Stråleovn på vegg.
- Naturlig avtrekk.

- Alder: Byggeår
- Dokumentasjon foreligger ikke.

Vurdering av avvik:

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

Badet er fra byggeåret (1961), og det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging, tettesjikt eller utførelsesstandard. Ved befarng ble det registrert:

- Alderstypisk slitasje og utettheter i overganger mellom gulv og vegg
- Tegn på svikt i gulvbeleggets tetthet, særlig nær sluk og badekar
- Skade på vindu plassert i våtsone, som gir risiko for fuktopptak i karm og tilstøtende vegg
- Eldre slukløsning uten synlig klemring, og med usikker tilstand på overgang mellom belegg og sluk

Konstruksjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til fuktsikring og inneklima.

Helhetsvurdering:

Badet er i sin helhet vurdert til Tilstandsgrad TG3, basert på:

- Høy alder og original utførelse
- Manglende dokumentasjon
- Slitasje og svikt i tettesjikt
- Naturlig avtrekk uten mekanisk ventilasjon
- Skade i våtsone

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales full rehabilitering av badet med dokumentert oppbygning, nytt tettesjikt og mekanisk ventilasjon

Skadet vindu bør byttes eller fjernes dersom plassering i våtsone ikke kan ivaretas forsvarlig

Ved rehabilitering bør det etableres forskriftsmessig fall, sluk og membransystem

Kostnadsestimat: Over 300 000



1. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført fuktsøk med pigg i underliggende konstruksjoner i underetasjen, direkte under badet. Målingene viste ingen unormale fuktverdier ved befaringsstidspunktet.

Likevel må det tas spesifikt forbehold om måle metodens begrensning – og på bakgrunn av badets dokumenterte tilstand, alder og synlige avvik vurderes det som sannsynlig at det forekommer fuktsvekking eller skjulte skader i de tilhørende lukkede konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Slitasje på overflater, skade i våtsone og svekket tetting rundt sluk og overganger øker risikoen for sekundærskader i gulv- og veggkonstruksjoner, selv om disse ikke er målt direkte.

Tilstandsgrad TG3 opprettholdes, i tråd med helhetsvurderingen for badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ved rehabilitering av badet bør tilstøtende konstruksjoner åpnes og vurderes, spesielt gulv- og veggpartier under og bak våtsone
- Det anbefales fuktteknisk vurdering ved tegn til lukt, misfarging eller forhøyet fukt over tid

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Areal: 8,9 m²

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate og kjøkkenbeslag.

Opplegg for:

- Komfyr
- Kjøleskap

Naturlig avtrekk

Komfyrvakt: NEI

(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)

Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: NEI

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og det foreligger ingen dokumentasjon på oppgradering. Innredningen fremstår som slitt, og har begrenset funksjonalitet sammenlignet med dagens standard for kjøkken.

Det ble registrert at kjøkkenet mangler moderne bruksfunksjoner og løsninger som normalt forventes, slik som:

- Tilfredsstillende plass til integrerte hvitevarer
- God ergonomi og tilgjengelighet
- Hensiktsmessig plassering av vann, strøm og avtrekk

Kjøkkenets tekniske og funksjonelle tilstand vurderes som moden for utskifting, både av hensyn til komfort og brukervennlighet.

TG2 settes på bakgrunn av alder, slitasje og manglende funksjonelle løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskifting/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det anbefales oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å møte dagens funksjonskrav.

Ved rehabilitering bør det også vurderes oppgradering av vann- og avløpsinstallasjoner, samt eventuelt ventilasjonspunkt

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Naturlig avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber
Stoppekran i kjeller

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten/boligen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjule feil og mangler på det skjulte anlegget. Store deler av anlegget er skjult og derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på eventuelle oppgraderinger eller tilstandskontroll av røropplegget. Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca. 30–50 år, og anlegget nærmer seg eller har passert dette intervallet. Det er ikke registrert synlige lekkasjer ved befaring, men alderen tilsier økt risiko for tæring og fremtidige skader.

TG2 er satt på bakgrunn av rørenes alder og fravær av dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales jevnlig tilsyn og eventuell tilstandskontroll av rørsystemet.

Utskiftning bør vurderes ved oppussing eller ved tegn til lekkasje eller redusert funksjon.

Det kan også vurderes å montere lekkasjesikring for å redusere risiko

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Avløp i støpejern
Stakeluke i kjeller
Lufting over tak

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten/boligen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjule feil og mangler på det skjulte anlegget. Store deler av anlegget er skjult og derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør i støpejern er registrert. Støpejernsrør har en forventet teknisk levetid på ca. 50–70 år, avhengig av materialkvalitet, utførelse og bruksmønster. Anlegget befinner seg derfor i den øvre delen av, eller kan ha overskredet, forventet levetid.

Det foreligger ikke dokumentasjon på rehabilitering eller utskiftning av avløpsrørene, og det er usikkerhet knyttet til anleggets gjenværende funksjonstid. TG2 settes på bakgrunn av alder, fravær av dokumentasjon og generell usikkerhet knyttet til avløpssystemets videre levetid og funksjon

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det anbefales jevnlig overvåkning for tegn til lekkasjer, lukt eller dreneringsproblemer.

Ved større oppgraderinger eller ved indikasjon på svikt, bør tilstandsvurdering og eventuell utskifting av avløpsanlegget vurderes



TG 2 Ventilasjon

Kjeller:
Naturlig ventilasjon

1.etasje:
Naturlig ventilasjon

Kanaler i eternit (inneholder asbest)

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det ble ved befaring registrert at ventilasjonskanaler er ført i eternittrør, som historisk kan inneholde asbestholdige fibre. Slike kanaler utgjør normalt ikke en helserisiko så lenge de er intakte og ikke bearbeides, men eventuelle inngrep, demontering eller skade på materialet kan frigjøre helsefarlig støv.

TG2 settes på bakgrunn av manglende mekanisk ventilasjon og tilstedeværelse av asbestholdige materialer i kanalene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales vurdering av behov for oppgradering til mekanisk ventilasjon, spesielt i våtrom, kjøkken og kjeller for å sikre tilfredsstillende luftutskifting. Ved rehabilitering eller utskifting bør asbestholdige kanaler fjernes av godkjent firma, i henhold til gjeldende regelverk for håndtering av farlig avfall. Ingen inngrep bør gjøres i eternittmateriale uten nødvendig sikring og vurdering.



Varmtvannstank

CTC varmtvannsbereder på 152L er montert i kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har et sikringsskap med skrusikringer, noe som var vanlig ved oppføringstidspunktet (1961), men som ikke oppfyller dagens krav til sikkerhet, kapasitet og brukervennlighet.

Skrusikringer har begrenset kortslutnings- og overbelastningsvern, og gir redusert beskyttelse sammenlignet med moderne automatsikringer med jordfeilbrytere. Slike anlegg kan også ha lav kapasitet for tilkobling av moderne elektrisk utstyr.

Et elektrisk anlegg fra 1961, med skrusikringer og uten dokumentert oppgradering, har klart overskredet sin forventede levetid og er ikke tilpasset

Tilstandsrapport

moderne belastning og sikkerhetskrav.

Det elektriske anlegget i boligen er av en alder som tilsier at det bør modernisert. Eldre elektriske anlegg kan ha komponenter som ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav og forskrifter. Dette kan medføre økt risiko for feil og overbelastning.

Det anbefales at anlegget gjennomgås av en autorisert elektroinstallatør for vurdering av nødvendige tiltak og eventuell oppgradering for å sikre forskriftsmessig standard og trygg bruk

Da oppdraget gjelder et dødsbo, er det ikke besvart spørsmål til eier. (UKJENT er derfor satt) Det foreligger derfor ikke informasjon om anleggets utførelse, oppgraderinger eller eventuell feilhistorikk. Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert elektroaglig personell ved behov eller ved usikkerhet om tilstand

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Nei

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

Ja Svidd kontakt i skap i gang.

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekklister og visuell befarings. Takstmannen har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut fra standard (NS 3600). Store deler av anlegget er skjult. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme større avvik på EL anlegget og dermed påløpe kostnader for utbedringer. Dette grunnet takstmannens manglede kompetanse vedrørende kontroll av EL anlegg. Det er kun fagfolk med spesialkompetanse som kan gjennomføre kontroll av EL anlegg. Selv ikke en vanlig elektriker kan utføre en EL kontroll.

For å få en nøyaktig tilstand på El anlegget må det gjennomføres en NEK 405 - 2-3 tilstandskontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



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 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.

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

TOMTEFORHOLD

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen er oppført i 1961, og det er ikke dokumentert at dreneringen er fornyet siden byggeår. Det ble ikke foretatt fysisk kontroll av drenerør eller drencmasser ved befaring, og vurderingen baserer seg på visuelle funn i kjeller og rom under terreng.

Alder er et symptom på svikt.

Vurdering av avvik:

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

Følgende forhold ble registrert:

- Saltutslag og fuktvandring i vegger mot grunn
- Synlig innsig av vann og fritt vann på gulv
- Høy luftfuktighet i kjellerrom, med tegn til kontinuerlig fuktbelastning

Disse observasjonene er typiske for utilstrekkelig eller sviktende drenering, og det må antas at eksisterende system har overskredet sin funksjonelle levetid. I henhold til SINTEF Byggforsk blad 700.320 er forventet levetid for drencsystemer 20–60 år, avhengig av utførelse og grunnforhold.

Tilstandsgrad TG3 settes på bakgrunn av:

- Original drenering fra 1961
- Manglende dokumentasjon på oppgradering
- Klare symptomer på fuktsvikt i underetasje

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å etablere ny drenering rundt hele bygningen, inkludert fuktsikring av grunnmur, kapillærbrytende sjikt og grunnmursplate med korrekt avslutning.

- Innvendige skader og fuktpåvirkede konstruksjoner bør rehabiliteres først etter at dreneringen er utbedret.
- Tilstedeværelse av fritt vann og saltutslag gjør dette til et høyt prioritert tiltak for å sikre bygningens videre bruk.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i betong- og murkonstruksjoner, typisk for byggeåret 1961. Vurderingen omfatter kun synlige og tilgjengelige deler, da det ikke er mulig å kontrollere fundamenter eller konstruksjoner som ligger under bakkenivå.

Det ble registrert tegn til fuktvandring og saltutslag i kjellerrom, noe som indikerer fuktbelastning i konstruksjoner mot grunn, og kan være en følge av utilstrekkelig drenering eller fravær av utvendig fuktsikring.

Det bemerkes at grunnmurer og konstruksjoner under terreng har erfaringsmessig høyere skadefrekvens enn overliggende konstruksjoner, og en kortere levetid grunnet konstant fuktpåvirkning og temperaturforskjeller.

Årstall: 1961

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad TG2 settes på bakgrunn av:

- Alder og utførelsestidspunkt
- Observerte fukttegn og saltutslag
- Manglende dokumentasjon på utvendig fuktsikring og oppgradering
- Generell usikkerhet om tilstand i ikke-synlige konstruksjoner

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales etablering eller fornyelse av drenering og utvendig fuktsikring for å redusere belastningen på grunnmur.

- Ved eventuell ombygging bør tilstanden til grunnmuren kontrolleres grundigere, inkludert vurdering av bæreevne og sprekkdannelser.

Tilstandsrapport



Forstøtningsmurer

På eiendommen er det etablert en forstøtningsmur i naturstein/betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert at det ikke er etablert fallsikring (rekkverk eller annen sikringsanordning) på toppen av muren. Dette vurderes som et avvik fra krav til personsikkerhet, særlig dersom høydeforskjellen overstiger 0,5 meter, jf. TEK17 § 12-17.

TG3 settes på bakgrunn av manglende sikkerhetstiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere rekkverk eller annen form for sikring langs eksponert murkant, spesielt dersom det er ferdsel, opphold eller barnelek i nærheten.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Terrengforhold

Lett skrående naturtomt

Oljetank

Tilstandsrapport

Septiktank på eiendommen. Ukjent type og beliggenhet.

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

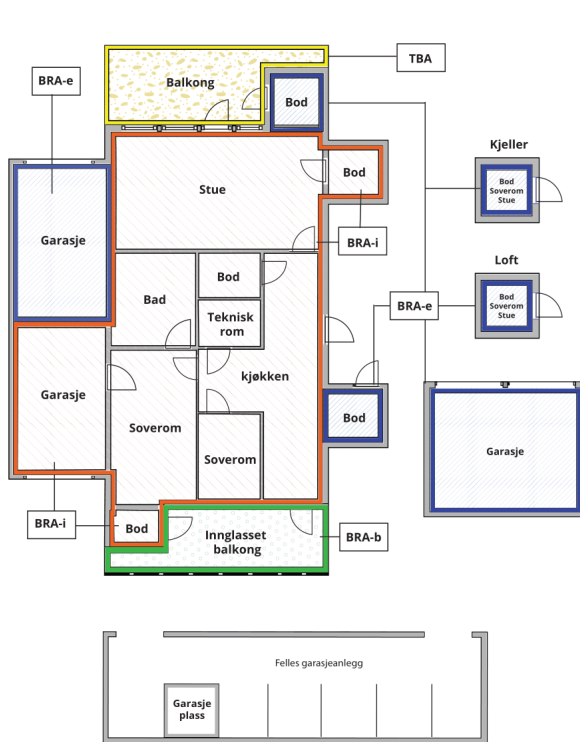
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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 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 byggtetnisk 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	49			49	
1.etasje	76			76	
Loft					
SUM	125				
SUM BRA	125				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		
1.etasje	Entré, Gang, Soverom, Trapperom, Bad, Soverom 2, Kjøkken, Soverom 3, Stue		
Loft			

Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

Kjeller:

Takhøyde i uinnredet kjeller 1,99m

Uinnredet kjeller ca 49 m²

1.etasje:

Takhøyde i stuen er 2,40m

Entre 1,3 m²

Trapperom 1,6 m²

Gang 8,1 m²

Soverom 6 m²

Soverom 10,5 m²

Bad 4,3 m²

Kjøkken 8,9 m²

Soverom 8,7 m²

Stue 25 m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Avvik i oppgitte arealer vil kunne forekomme.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme avvik i de oppgitte arealer grunnet boligens utforming med skråtak, skråvegger, skjevheter i gulv samt at boligen var fullt innredet på befaringstidspunktet. Arealer er oppmålt med håndholdt laser. Det anbefales 3d skanning av boligen

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	76	49

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2025	Daniel Henne	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	170	168		0	1090 m ²	Iht Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Høgstølen 17, 5111 BREISTEIN

Hjemmelshaver

Gerd Dagmar Hustrulid (død)

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Ukjent

Tilknytning avløp

Ukjent

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Dødsbo. Egenerklæringsskjema er ikke fullt ut utfylt, og det foreligger begrenset informasjon om eiendommens tilstand og historikk. Det må påregnes risiko for skjulte feil og mangler. Eier har gitt	Innhentet		Nei
Egenerklæring		Dødsbo. Egenerklæringsskjema er ikke fullt ut utfylt, og det foreligger begrenset informasjon om eiendommens tilstand og historikk. Det må påregnes risiko for skjulte feil og mangler.	Ingen		Nei
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Innhentet		Nei
Statens Kartverk		Gnr og bnr blir kontrollert på Statenskartverk.no	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.05.2025	
2	23.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til 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 funksjonsprøving 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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

iVerdi AS, 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/BX1838>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon