

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Morvikbotn 311 A, 5122 MORVIK

 BERGEN kommune

 gnr. 185, bnr. 646

 Andelsnummer 38

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 10.09.2025

Rapportdato: 15.09.2025

Oppdragsnr.: 20518-1032

Referansenummer: UI8913

Autorisert foretak: TakstIT AS



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.

Rapportansvarlig

Arild Bertelsen

Uavhengig Takstingeniør

arild@takstit.no

908 82 627



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 • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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

Det utvendige vedlikeholdet holdes av BRL.

Bygningen er oppført med kombinasjon av mur og bindingsverkskonstruksjoner, og har saltak med kaldt loft. Bindingsverkskonstruksjon med liggende dobbelfalset bordkledning, vinduer og takstein fra byggeår. Dette er en 3-roms andelsleilighet i en horisontaldelt 6-mannsbolig med to leiligheter pr etasje. Leiligheten er på 67m² med en ekstern bod på 7m² beliggende på bakkeplan, direkte over garasjeanlegget. Med nytt kjøkken og nye integrerte hvitevarer og ny benkeplate og spotter på bad i 2025.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Leiligheten har en malt nyere ytterdør fra Swedoor ukjent årstall og malt balkongdør i tre fra byggeår. Sørvestvendt markterrasse bygget i 2016 på 20m² med et trinn ned til fellesområde. Utenfor leiligheten finnes et større inngjerdet område, som utgjør garasjetaket. Området er sikret med gjerder for å hindre fall, og regnes som fellesareal. På grunn av portløsning rundt bygningen er området lite brukt av øvrige beboere, og fremstår som et stort, ubenyttet areal med direkte tilknytning til denne leiligheten.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har gjennomgående laminatgulv, med fliser på bad og vaskerom. Veggene består av sletteplater, malt i ulike farger tilpasset rommets funksjon. Himlingsplater er benyttet i innvendige tak. Belysningen består hovedsakelig av lamper, med unntak av badet hvor det er montert nye spotter i 2025. Det er glassdør med profil mellom gang og stue, mens øvrige innerdører har enkle profiler med utforming som tre speil. Leiligheten har etasjeskiller av betongdekke, med garasje beliggende direkte under. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Leiligheten har pipe fra byggeåret. Det er per i dag ikke montert ildsted, men eier har ikke mottatt informasjon om at dette ikke skulle være mulig. Det anbefales å undersøke med borettslaget eller feiervesenet om pipeløpet kan benyttes til fremtidig ildsted. Takhøyde i gang og stue er ca. 2.37m

VÅTROM

[Gå til side](#)

Helfislet bad fra 2017 med elektriske varmekabler i gulv og spotter som belysning (nye i 2025). Vegger er flislagt, taket malt. Gulvet har 30 mm fall fra topp flis ved dør til topp slukrist i nedsenket dusjsone, som ligger ca. 20 mm lavere enn øvrig gulv. Plastsluk med smøremembran, klemt med synlig klemring; utførelse er ukjent.

Rommet har innredning med nedfelt servant i skuffeseksjon, speil med lys, veggmontert toalett, dusjdører, varmtvannsbereider og

opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk via Villavent på loftet, styrt fra kjøkkenventilator – antas byttet i 2023 etter funksjonssvikt, i regi av borettslaget. Hulltaking er utført i gang uten funn av unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra IKEA, montert av Montera AS i 2025, inkludert integrerte hvitevarer som kjøle- og fryseskap, stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og vannstoppesystem. Mellom benkeplate og overskap er det montert Berry-Alloc veggplater, også utført av Montera AS. Benkeplaten er av laminat med nedfelt, enkel og romslig vask.

Stue og kjøkken har gjennomgående laminatgulv. Veggene består av malte plater, og innvendige tak har himlingsplater.

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget, med Villavent-plassering på loftet. Avtrekket styres via kjøkkenventilatoren, som ble skiftet ut i forbindelse med nytt kjøkken i 2025. Ventilatoren styrer avtrekk både fra kjøkken og bad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige vannledninger av kobber og avløpsrør av plast. Ventilasjonen består av naturlig tilluft via ventiler i vinduer, kombinert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad via Villavent-anlegg plassert på loftet.

Det er installert varmepumpe fra Panasonic, antatt fra ca. 2012. Varmtvannsbereider fra CTC med kapasitet på 115 liter er plassert på badet og er fra 2009. Bereideren har passert forventet levetid, og det anbefales kontroll eller utskifting for å redusere risiko for lekkasje og funksjonssvikt.

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Røykvarslere er plassert i stue og gang. Borettslaget står for vedlikehold av batterier til røykvarslere og brannslukningsutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Raunane Borettslag består av 76 rekkehusleiligheter. Borettslaget er opparbeidet med asfalterte gangveier, lekeplasser og beplantning. Boligtunet er bilfritt, med egne parkeringsplasser for beboere og gjester.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

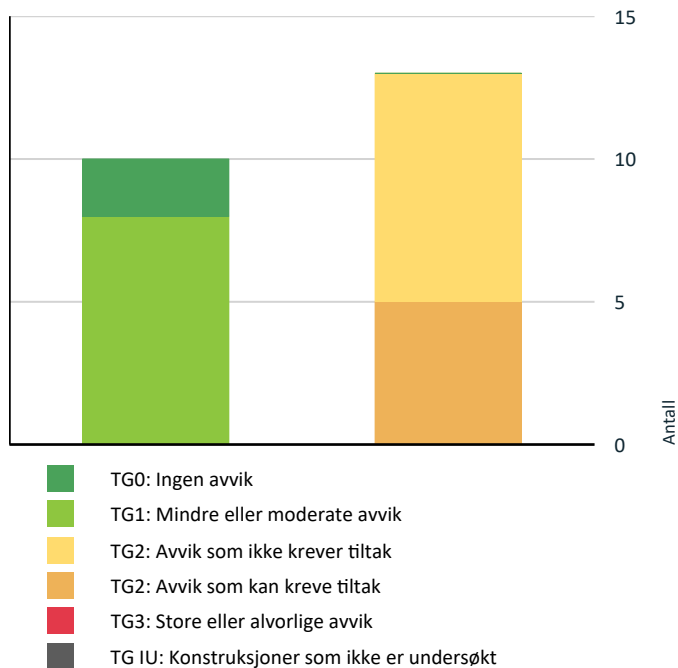
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Ferdigattest 12.07.1989.

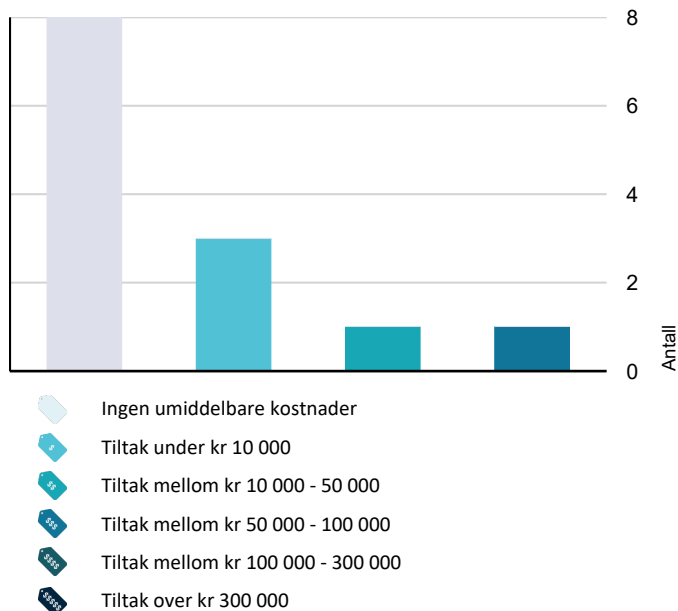
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten omfatter kun vurdering av selve seksjonen. Felles konstruksjoner som takkonstruksjon, fasade og felles tekniske anlegg er underlagt sameiets vedlikeholdsansvar og er ikke vurdert her. Eventuelle avvik eller vedlikeholdsbehov på fellesarealer henvises til sameiets vedlikeholdsplan eller styrets opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater - 2

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom: 5.4m² > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom: 5.4m² > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1989

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

På ett av soverommene er det montert nye ventilert, men de kommer i veien for åpne og lukke mekanismen til vinduet. Det er noen vinduer som tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vinduer må justeres.

Ventilene på soverommet bør skiftes, (derav kostnadsestimat) da de hindrer normal åpning og lukking av vinduet. Enkelte vinduer er også tregere å åpne, dette er BRL sitt ansvarsområde.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Dører

Leiligheten har en malt nyere ytterdør fra Swedoor ukjent årstall og malt balkongdør i tre fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Altandør er veldig vanskelig å åpne og lukke da den tar nede i karmen ved håndtakssiden.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Kan prøve å justere døren, hvis det ikke går bør den byttes. Tenker det er et tidsspørsmål før dørhåndtaket knekker, da det må rives og slites i for å kunne åpne og lukke den. Kostnadsestimat er for skifting av altandør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvestvendt markterrasse på 20m² med et trinn ned til fellesområde.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



INNENDIG

Overflater

Leiligheten har gjennomgående laminatgulv, med fliser på bad og vaskerom. Veggene består av sletteplater, og er nymalte nå i august/september i ulike farger tilpasset rommets funksjon. Himlingsplater er benyttet i innvendige tak. Belysningen består hovedsakelig av lamper, med unntak av badet hvor det er montert nye spotter i 2025. Det er glassdør med profil mellom gang og stue, mens øvrige innerdører har enkle profiler med utforming som tre speil.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Overflater - 2

Dette punktet omhandler stue og kjøkken. Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater, som nylig er malt. Innvendige tak har himlingsplater, kjøkken og stue har nymalt tak og listverk. Leiligheten har gjennomgående laminatgulv i stue og kjøkken.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Gulvet gir etter ved belastning enkelte steder, og det er registrert fuktskjolder på kjøkkendelen. I stuen observeres det at enkelte laminatbord ikke sitter korrekt sammen, og beveger seg i skjøtene ved tråkk, noe som kan indikere svikt i låsemekanisme eller underlag.

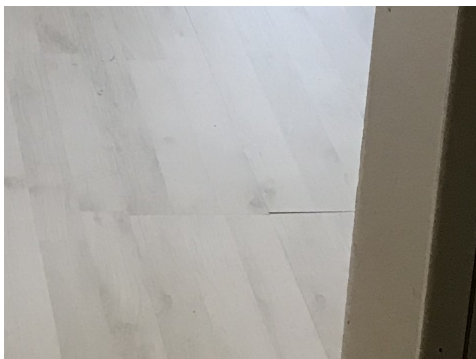
Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Konsekvensene blir at gulvet går enda mer fra hverandre, og skaden blir større. Her bør gulvet tas opp å sjekke underlaget, og legge nytt underlag og nytt gulv. Kostnadsestimatet er basert på plast, underlag, laminatgulv og gulvlister utført av fagfolk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leiligheten har etasjeskiller av betongdekke, med garasje beliggende direkte under.

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.

Det er målt skjevheter:

Stue er det målt 1cm fra stuedør mot altandør på 3.2m, videre i stuen er det målt 1.5cm på 4.2m inn mot kjøkken og 2cm fra stuedør mot varmepumpe på 3.2m

Gang er det målt skjevheter på 2.5cm på 3.6m fra stuedør mot ytterdør- På soverommene er det målt henholdsvis 1.5 og 2cm skjevheter fra dør inn i rommene.

Det er ikke mulig å måle alle steder da alle rom er møblert.

Konsekvens/tiltak

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

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ingen umiddelbar kostnad nå, med mindre kjøper ønsker å utbedre skjevhetene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke utført radonmåling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radon måling. Det er ingen umiddelbar kostnad med mindre kjøper ønsker å gjennomføre en radonmåling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Leiligheten har pipe fra byggeår. Det er ikke ildsted i leiligheten pr nå. Eier har ikke hørt noe om at det ikke skal være mulig å montere ildsted om ønskelig. Undersøk med BRL evt feier om den kan brukes.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Ildfast plate mangler under sotluke i stuen, som skal være der ved feiing.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Gulvet foran feieluken skal være beskyttet med en fastmontert eller midlertidig ildfast plate, i henhold til gjeldende brannforskrifter.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte glatte dører med noen profiler. Glassdør fra gang til stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badedør har antydning til fuktskader i bunn av dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å hindre videre utvikling av fuktskade anbefales det å sørge for god ventilasjon på badet. Skaden bør følges opp, og det må påregnes utskifting av dørbladet på sikt dersom tilstanden forverres. Ingen umiddelbar kostnad med mindre kjøper ønsker å skifte den.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM: 5.4M²

Generell

Helflist bad fra 2017 med varmekabler og spotter som belysning.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



Benkeplate er montert etter befaring.

ETASJE > BAD/VASKEROM: 5.4M²

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er fliset. Taket er malt med spotter som belysning. Spotter var nye i 2025.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM: 5.4M²

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er 30mm fall fra topp flis ved dør til slukrist i nedsenket dusjsone, som ligger ca. 20mm lavere enn øvrigt gulv.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM: 5.4M²

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er klemmt med synlig klemring i sluk.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det foreligger ingen dokumentasjon på membranens utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er opplyst at membran ble etablert i 2017, men det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, materialvalg eller fagmessig installasjon. Det er ikke registrert synlige avvik, men på grunn av manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt utførelsen, vurderes membran til TG2.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD/VASKEROM: 5.4M²

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Bad og vaskerom har innredning med nedfelt servant i skuffeseksjon, speil med lys, veggmontert toalett, dusjdører, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Over vaskemaskin og bereder er det montert ny benkeplate fra vegg til vegg, med to overskap og åpne hyller imellom.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist skader på innredning.

Skuffer er begynt å svulme opp og folien løsner i overkant og det mangler dreneringshull for innbygget sistene.

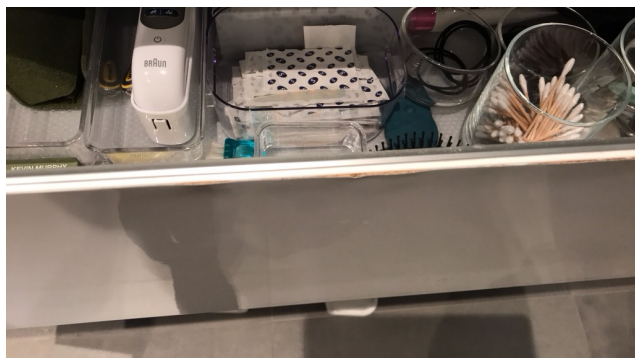
Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Lokal utbedring må utføres.

Skuffeinnebygningen kan få redusert funksjon og estetisk verdi, og må påregnes utskiftet ved videre skadeutvikling. Ingen umiddelbar kostnad med mindre kjøper ønsker å skifte skuffeinnebygning.

Manglende drenering fra sisternen kan medføre skjulte fuktskader i konstruksjonen, og gir økt risiko ved lekkasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD/VASKEROM: 5.4M²

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med villavent på loftet som styres via kjøkken ventilator. Eie antar at den var byttet i 2023 etter funksjonssvikt, regi BRL.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM: 5.4M²

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN: 31.5M²

! TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA, montert av Montera AS i 2025, inkludert integrerte hvitevarer som kjøl- og fryseskap, stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og vannstoppesystem. Mellom benkeplate og overskap er det montert Berry-Alloc veggplater, også utført av Montera AS. Benkeplaten er av laminat med nedfelt, enkel og romslig vask. Stue og kjøkken er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Leiligheten har gjennomgående laminatgulv i stue og kjøkken.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN: 31.5M²

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Det er en villavent på loftet som styres via kjøkkenventilatoren for avtrekk kjøkken og bad. Ny ventilator med kjøkken i 2025

Årstall: 2025 Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør. Dette innebærer at rørene er kommet over i en fase der økt vedlikeholdsbehov og risiko for feil må påregnes.

Konsekvens/tiltak

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

Anlegget fungerer tilfredsstillende per dags dato, og det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak. Likevel bemerkes det at vannledningene er av eldre årgang, noe som innebærer risiko for plutselige skader, lekkasjer eller feil som kan oppstå uten forvarsel. Det anbefales derfor løpende observasjon og vurdering av tilstanden, samt at eier er oppmerksom på mulig behov for framtidig utskifting eller vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør. Dette innebærer at rørene er kommet over i en fase der økt vedlikeholdsbehov og risiko for feil må påregnes

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anlegget fungerer tilfredsstillende per dags dato, og det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak. Likevel bemerkes det at avløpsrørene er av eldre årgang, noe som innebærer risiko for plutselige skader, lekkasjer eller feil som kan oppstå uten forvarsel. Det anbefales derfor løpende observasjon og vurdering av tilstanden, samt at eier er oppmerksom på mulig behov for framtidig utskifting eller vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler i vinduer og mekanisk avtrekk via villavent på loft fra bad og kjøkken.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe fra Panasonic i fra ca. 2012

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det er ikke utført noe service i eier sin tid og uvisst hva som er gjort før det.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Leverandører anbefaler normalt service hvert andre år for å sikre optimal drift, energieffektivitet og levetid. Manglende vedlikehold over tid kan føre til redusert effekt, økt strømforbruk og risiko for tekniske feil.

Uten service kan varmepumpen ha nedsatt ytelse og forkortet levetid. Ved feil kan det oppstå lekkasje av kjølemedium eller driftsstans, med påfølgende kostnader. Det anbefales derfor at service gjennomføres snarest, og at følgende komponenter kontrolleres: kjølekrets, filter, kondensavløp samt øvrige tekniske deler. Kostnadsestimatet er basert på en standard kontroll av varmepumpen, og eventuelle tilleggskostnader kan påløpe ved behov for reparasjon eller utskifting av deler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 115liter fra CTC. Plassert på badet.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereider er 16år som er i enden av sin levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når det er en eldre bereder øker risikoen betydelig for lekkasjer, korrosjon og redusert effekt.

Tg2 gis på grunn av alder. Ingen umiddelbar kostnad da bereder fungerer pr dags dato.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automat sikringer.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Det er ukjent når skap ble skiftet.

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

Ja Elektro Partner AS

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Elektro Partner AS

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

Nei 18.03.2015 var det El-tilsyn kontroll som ble utbedret 07.08.2015 og godkjent 12.08.2015.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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?

Ukjent

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

Ja

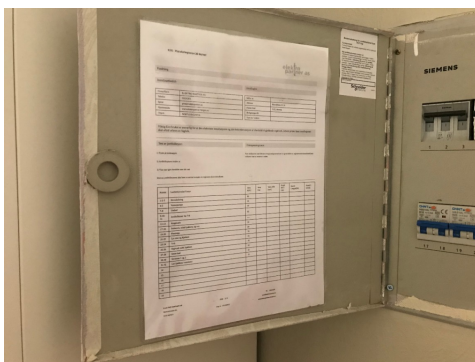
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Vurdering av elektriske installasjoner ligger imidlertid utenfor min faglige kompetanse, og det anbefales at dette vurderes av kvalifisert fagperson dersom det er behov for nærmere avklaring.



4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent, da området er utilgjengelig for visuell inspeksjon. Alt utvendig er i regi BRL.

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 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.

Røykvarsler i stue og gang. BRL holder batteri til røykvarslere og brannslukkeapparat.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei Nytt i 2024

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

Nei

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

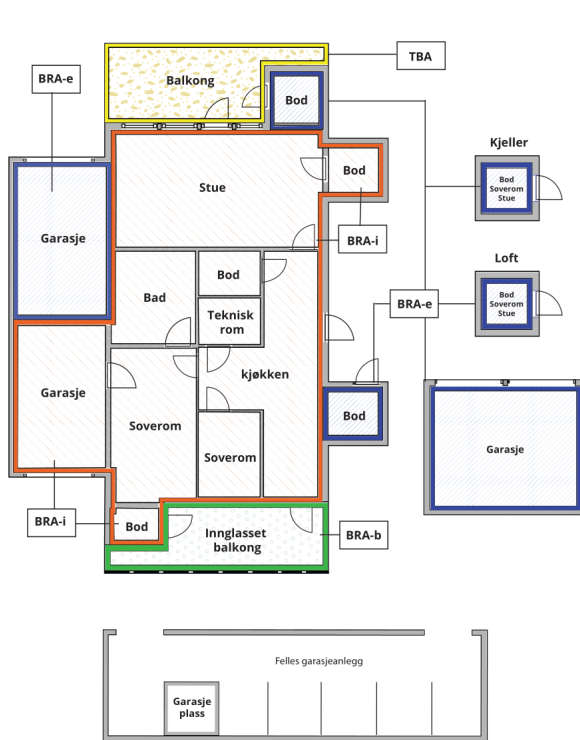
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	67	7		74	21
SUM	67	7			21
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang: 6.5m ² , bad/vaskerom: 5.4m ² , soverom: 8.3m ² , soverom 2: 12.3m ² , stue/kjøkken: 31.5m ²	Bod: 7.1m ²	

Kommentar

Ekstern utvendig uisolert bod på 7.1m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ferdigattest 12.07.1989.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Kjøkken er montert nytt i 2025 av Montera AS i samarbeid med elektriker Elektro Partner AS

☒ 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)
Boligbygg med flere boenheter	67	7

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Ekstern utvendig uisolert bod på 7.1m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2025	Arild Bertelsen	Takstingeniør
	Anne-Kari Ness	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	185	646		0	23449.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Morvikbotn 311 A

Hjemmelshaver

Raunane Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/RAUNANE BORETTSLAG	945827165	H0101	Forretningsfører: Vestbo Styreleder: Vidar Hantveit	Ness Anne-Kari, Teisnes Mona

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
38	178 718

Kommentar

Fellesgjelden på denne andel er på kr 178 717,77

Årsregnskap

Regnskapsår	0	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	0	Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 0
Disponible midler:	0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	0

Kommentar

Felleskostnader/ husleie er på kr 5 648.

Den inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, kabel tv/internett, vedlikehold, kommunale avgifter, energi og andre driftskostnader, revisjon/forsikring/kontingent, forretningsførsel og lønn og honorarkostnader

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Morvikbotn 311A ligger i Morvik, som er en del av bydelen Åsane-nord i Bergen kommune. Leiligheten ligger i et etablert boligområde med gangavstand til barnehage og barneskole. Området har gode kollektivtilbud til Åsane senter og byen, samt flotte turområder i nærheten. Ca. 8 minutters kjøretur gir tilgang til Åsane Arena med ishall, innendørs sandvolleyballbane, åpen hall og Fysak for ungdom med ulike aktiviteter. I samme område ligger også Vestlandshallen med fotballbane og treningssenter, Åsane Storsenter, Horisont kjøpesenter, kulturhus og Åsane videregående skole. Det er ca.17min med bil til Bergen storsenter/sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalterte gangveier og parkeringsplasser, treterrasser, beplantning og lekeplass rett utenfor døren.

Tinglyste/andre forhold

Nei.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 900 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	15.09.2025		Gjennomgått		Nei
Teknisk kontroll fra BKK	15.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2025	
2	15.09.2025	Endret opplysninger om tegninger.

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 dampsperrer 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/UI8913>

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