

Tilstandsrapport

📍 Vikaleitet 37A , 5131 NYBORG

📖 BERGEN kommune

gnr. 202, bnr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 188 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 02.06.2025

Rapportdato: 17.06.2025

Oppdragsnr.: 12299-2930

Referansenummer: RN1787

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 • tilleggsgbygg 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

Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.
Eier var tilstede på befaringsdagen og har gitt generelle opplysninger om eiendommen på befaringen.

Boligen er oppført i 1964.

Referansenivå: Boligen er oppført etter krav av den tids bygningslov og byggeforskrifter samt etter den tids byggeskikk og faglig utførelse.
Det forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredstille dagens krav.
Alder er et symptom på svikt.

Egenskaper:

En rekke av boligens egenskaper må forventes å være dårligere iht dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder tetthet, vss, el, varmeisolering og ventilasjon.

Konklusjon / vurdering:

Enebolig med god planløsning og med gjennomgående noe eldre standard. Boligen virker å være jevnlig vedlikeholdt både utvendig og innvendig.
Innredning og overflater har normal bruksslitasje.

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:

Taksmannen 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: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon:
Taket er tekket med betongstein
Renner i sink.
Nedløp i sink og plast

Saltak konstruksjon av sperr med sutak.
Isolert mot beboelse

Yttervegg:

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner med utvendig vindtetting, lekter og liggende kledning.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulvene er belagt med laminat, ubehandlet betong, belegg og flis.
Innvendige vegger er bekledd med baderomsplater, platekledning, malt strie, ferdigmalte mdf plater og flis.
Himlinger består av malt platekledning, panel og tak ess.

Innvendige dører:

Glatte dører innvendig i u.etasjen
Formpressede dører innvendig i 1.etasjen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Areal: 3,2 m²

Bad/vaskerom med belegg på gulvet, baderomsplater på vegger og malt platekledning i himling.

Utstyr: Skyvedører i dusj, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin.

-Naturlig avtrekk
-Alder er ikke kjent.
-Dokumentasjon foreligger ikke

Areal: 3,5 m²

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling med downlights.

Utstyr: Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.
-Alder 2013
-Dokumentasjon foreligger via slutt dokumentasjon

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 7,2 m²

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Opplegg for:

-Komfyr
-Kjøleskap

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Areal: 8,5 m²

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Hvitevarer:

-Stekeovn
-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin

Beskrivelse av eiendommen

-Micro

Avtrekk via kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Vannrør i rør i rør med forgrenerdeler montert uten vannskap i bod.

Stoppekran i bod

Lokalt er det vannrør i kobber

Synlig avløp i plast

Synlig avløp i støpejern

Lufting over tak

Ventilasjon:

U.etasje:

Naturlig ventilasjon

1.etasje:

Avtrekk fra kjøkkenventilator

Avtrekk fra baderomsvifte

Øvrig naturlig ventilasjon

VVB:

Høiax varmtvannsbereder på 100L er montert i U.etasjen.

Oppvarming:

Luft til luft varmepumpe i hver etasje.

Øvrig elektrisk oppvarming

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

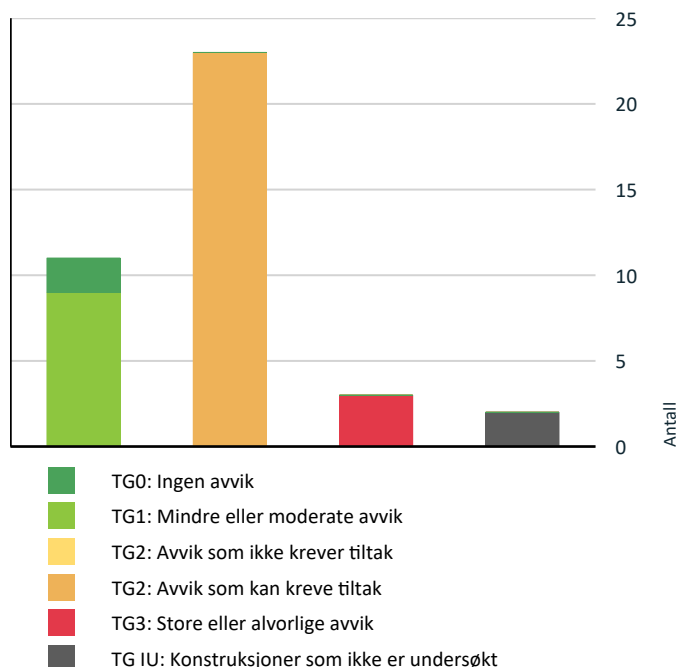
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

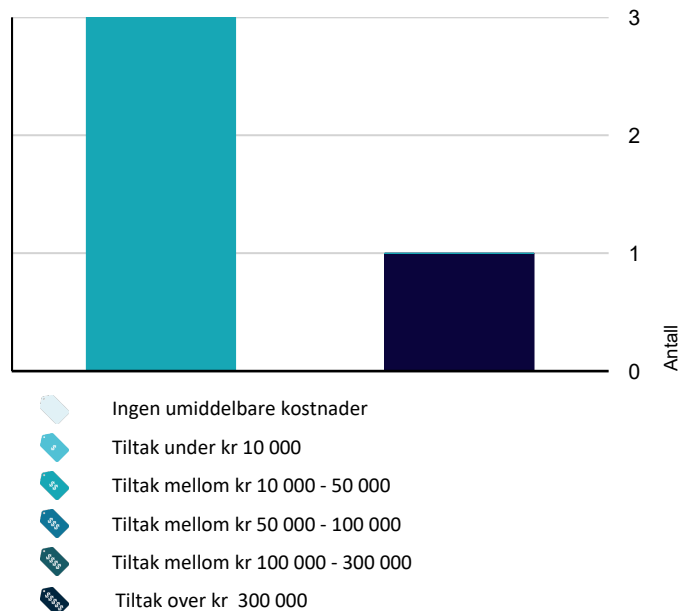
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U.etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Kjøkken > U.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > U.etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1964

Kommentar

Iht eiendomsverdi.no

UTVENDIG

1 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein

Eier opplyser at det er gjennomført følgende tiltak: Takrens og impregnering ble utført i 2022. Faktura fra Solid Eiendomsservice AS. I samme operasjon ble noen takstein byttet, uten at det inngår i dokumentasjonen.

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

I forbindelse med vurderingen av yttertekkingsens 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:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Taktekkingen fremstår funksjonell, men er i en alder der mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Rens og impregnering forlenger levetiden noe, men eldre takteking har økt risiko for fremtidige lekkasjer og behov for vedlikehold.

TG2 er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet levetid er passert for både takteking og underkonstruksjon. Det er gjennomført vedlikehold, men alder og usikkerhet rundt omfanget av utskifting gir grunnlag for tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en nærmere kontroll av takteking og undertak fra taknivå, enten ved bruk av stige, lift eller drone, for å avdekke eventuelle skader som ikke er synlige fra bakkenivå.

- Takstein bør renses for mose og algevekst for å redusere fuktpåvirkning og forlenge levetiden på tekkingen.
- Ved funn av sprekker, brudd eller løs stein bør disse skiftes ut punktvis for å sikre fortsatt tetthet.
- Vurdering av behov for full omteking bør gjøres dersom nærmere inspeksjon avdekker omfattende slitasje, manglende undertak eller dårlig tetting rundt gjennomføringer.
- Det bør etableres en vedlikeholdsplan for taket med faste intervaller for kontroll og rensing, minimum hvert 2.–3. år.



1 TG 2 Nedløp og beslag

Renner i sink.

Nedløp i sink og plast

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner med utvendig vindtetting, lekter og liggende kledning.

Lokalt er det skiftet kledning og boligen ble utvendig malt i 2022 iflg eier. Arbeid utført via egeninnsats med hjelp fra ufaglært tømmerkyndig person.

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 avvik:

Ved befaring ble det observert slitasje og værpåvirkning på deler av kledningen, samt bobler i malingssjiktet, som kan indikere utilstrekkelig forarbeid, dårlig vedheft eller fukt i underlaget. Det ble også registrert lite eller manglende lufting bak kledningen, noe som er uheldig for uttørking og kan bidra til fuktskader over tid.

Kledningen fremstår delvis vedlikeholdt, men også preget av alder, ujevn tilstand og redusert beskyttelse i enkelte partier.

TG2 settes på bakgrunn av lokal slitasje, manglende lufting og tegn til fuktproblematikk i overflaten, til tross for nylig overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig inspeksjon og vedlikehold av ytterkledning, spesielt på værutsatte vegger.

- Bobler i maling og svake punkter bør skrapes, tørkes ut og overflatebehandles på nytt med egnet maling.
- Ved fremtidig oppgradering anbefales det å etablere korrekt lufting og eventuell ny vindtetting bak kledningen for å sikre konstruksjonens levetid.
- Kontroll av tilstand på bakenforliggende trekonstruksjoner anbefales der det er mistanke om fuktopptak.



Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak konstruksjon av sperr med sutak.
Isolert mot beboelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging eller eventuelle tiltak etter byggeår (1964). Kontroll ble gjennomført fra tilgjengelig gangbart gulv, og tilgangen var begrenset.

Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjulte feil og mangler i takkonstruksjonen da denne 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaring ble det registrert flere indikasjoner på fuktpåvirkning, herunder:

- Fuktmerker rundt pipe
- Lokale fuktmerker ved raft/gesims
- Damplekkasje og tegn til kondensering på undertak

Videre ble det observert svak isoleringsgrad, noe som er forventet for konstruksjoner fra byggeåret. I tillegg ble det registrert avføring i isolasjon og trekledning etter gnageraktivitet, noe som både kan påvirke isolasjonsverdi og medføre lukt-/hygieniske forhold.

Basert på registrerte fukttegn, isolasjonsnivå og alder vurderes konstruksjonen som svekket, med potensiell risiko for skjulte skader. TG2 settes på bakgrunn av lokal fukt, svak isolering, eldre utførelse og tegn til gnageraktivitet.

Eier har opplyst om følgende i sin egenerklæring:

Det har vært mus på loftet. Etter at en klatreplante ble fjernet på grunnmurens vestre hjørne for ca 3 år siden har det ikke vært observert eller fanget mus på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales ytterligere inspeksjon av takkonstruksjonen, inkludert kontroll av gjennomføringer og tilstand ved pipe og raft.

- Det bør etableres eller forbedres dampsperre og ventilasjon for å hindre fukt og kondensering i kald sone.
- Ved rehabilitering bør taket etterisoleres og eventuelt åpnes for kontroll og utbedring av skadede partier.
- Tegn til gnagerangrep bør følges opp med skadedyrsanering og tetting av potensielle inngangspunkter.



TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

U.etasje:

Vinduer med 3-lags glass i malte trekarmer fra 1984

1.etasje:

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer fra 1990, 1988 og 1987.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Dører

U.etasje:

Profilert ytterdør med frostat isolerglass.

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

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 treverket.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Dører - 3

1.etasje:

Hvit ytterdør med 2-lags glass fra 2015.

TG 3 Dører - 2

U.etasje:

Balkongdør i bod med 2-lags glass

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Råteskader i dør og karm

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør må skiftes

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene er belagt med laminat, ubehandlet betong, belegg,

Innvendige vegger er bekledd med baderomsplater, platekledning, malt strie, ferdigmalte mdf plater

Himlinger består av malt platekledning, panel,

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.

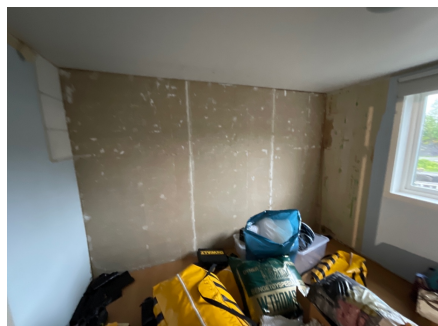
Vurdering av avvik:

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

Påbegynte arbeider er ikke ferdigstilt

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

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.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en murt teglsteins-pipe, plassert gjennom kaldt loft og tilknyttet ildsted i etasjen under.

Eier opplyser at pipen ble foret med elementer som ble heist ned fra topp. Dette skjedde på 80-tallet, men eier har ikke klart å finne dokumentasjon på dette.

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 observert tydelige rennemerker og sotavleiringer på pipekroppen, samt misfarging i omkringliggende treverk. Dette tyder på lekkasjer av kondens, tjære eller regnvann, og kan indikere manglende tetting eller nedbrutt beslag på pipe over tak.

Slike forhold gir risiko for fuktskader, soppvekst og nedbrytning av tegl og mørtel, i tillegg til potensiell svekkelse av bæreevne og brannsikkerhet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tilstand og tetthetsprøving.

TG2 settes på bakgrunn av visuell skade, lekkasjesymptomer og høy alder uten dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pipeløpet bør inspiseres av sertifisert feier eller skorsteinsfirma, inkludert kontroll for fukt, sprekker og tilstand på murverket.

– Toppbeslag og overgang til tekking må kontrolleres og tettes på nytt for å hindre videre vanninntrengning.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Takstmannen har under befaringen utført fuktmåling m/pigg på utforte/påførte vegger mot grunn uten å registrere unormale fuktverdier. Det gjøres oppmerksom på at fuktmåling m/pigg på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for at det ikke er fuktvandring andre steder i bakenforliggende konstruksjon på vegger mot grunn.

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjonen mot grunn er oppbygd med forhudningspapp, isolasjon og sponplater. Denne løsningen var vanlig og ansett som en standard utførelse på tidspunktet for oppføringen, men er i dag ikke lenger en anbefalt metode. Over tid kan dette oppsettet føre til utfordringer knyttet til påførte vegger mot grunn.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 10,3 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid en konstruksjoner over bakke nivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 settes grunnet valgt konstruksjonsløsning og tilhørende risiko, selv om det ikke er registrert konkrete fuktavvik ved tilfeldig målingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge opp konstruksjonen med jevnlig visuelle kontroller og eventuell ny fuktmåling ved endret lukt, misfarging eller tegn til fuktskader. Dersom det planlegges oppussing eller andre arbeider i underetasjen, bør det vurderes å åpne veggkonstruksjonen mot grunn for kontroll av tilstanden bak kledningen.

Ved videre bruk av rommene bør man sikre god ventilasjon og unngå plassering av fuktsensitive materialer inntil ytterveggene. Dersom det avdekkes fukt eller svekkelser i materialene, må oppbyggingen skiftes ut og tilpasses dagens krav til fuktsikring og lufting for underjordiske konstruksjoner.

For å redusere risiko for fremtidige skader anbefales det også å kontrollere utvendig drenering, terrengfall og eventuell fuktavlastning ved grunnmur.



TG 1U Kryp Kjeller

Underetasjen har en kombinasjon av muligens stubbegulv og støpt gulv mot grunn. Stubbegulvet er fra byggeåret (1964) og trolig etablert over en krypkjeller, men denne ble ikke inspisert grunnet manglende tilkomst. Det er ingen utvendige ventiler i grunnmur, noe som tilsier at kryprommet er dårlig ventilert.

Ved visuell befaring ble det registrert skjevheter i gulvet, noe som kan tyde på bevegelse i konstruksjonen over tid. Gulvvarme er installert i deler av etasjen, og det ble derfor ikke utført hulltaking for å unngå skade på varmesystemet. Det er ingen dokumentasjon på oppbygging, isolasjon eller fuktsperre for hverken stubbegulv eller støpt gulv.

Krypkjellere fra denne perioden er generelt å anse som risikokonstruksjoner, med høy skadefrekvens knyttet til fukt, dårlig ventilasjon, biologisk nedbrytning og mulig angrep av skadedyr. På bakgrunn av begrenset kontroll og alder kan det ikke gis en fullverdig vurdering av tilstanden, men risiko for skjulte skader og redusert funksjon vurderes som høy.

Det anbefales å etablere tilgang til krypkjeller for inspeksjon, samt vurdere åpning av gulvpartier for å kontrollere bjelkelag, fukt og råte

TG 3 Innvendige trapper

Lukket heltretrapp uten håndrekk

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsrapport

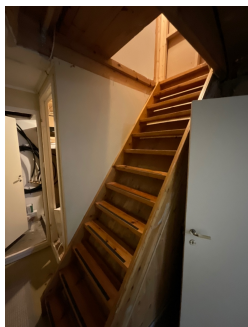
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp er bratt

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Glatte dører innvendig i u.etasjen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lokale sår og slitasje på innvendige dører

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og lokale utskiftinger må påregnes

TG 1 Innvendige dører - 2

Hvite formpressede dører innvendig i 1.etasjen

VÅTROM

U.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Areal: 3,2 m²

Bad/vaskerom med belegg på gulvet, baderomsplater på vegger og malt platekledning i himling.

Utstyr: Skyvedører i dusj, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin.

-Naturlig avtrekk

-Alder er ikke kjent.

-Dokumentasjon foreligger ikke

Vurdering av avvik:

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

Helhetsvurdering:

Badet er i sin helhet vurdert til TG3 grunnet alder, slitasje, kun naturlig avtrekk, skader på baderomsplater i dusjsone og lokalt løst belegg.

Badet er eldre og bærer noe preg av dette.

Enkelte overflater/innredning har slitasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



U.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i bod, uten funn av unormale fuktverdier.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

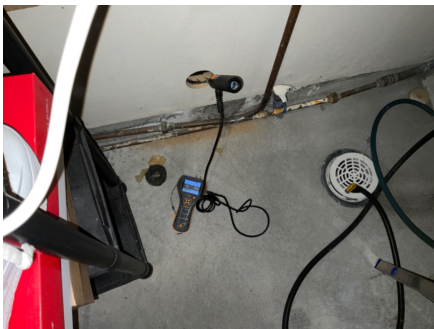
- Målingen viste vektprosent på 13,4 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.



1.ETASJE > BAD

Generell

Areal: 3,5 m²

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling med downlights.

Utstyr: Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

- Termostatstyrte varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

-Alder 2013

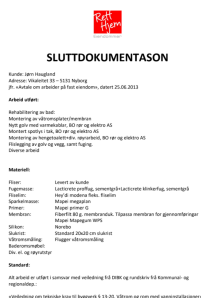
Tilstandsrapport

-Dokumentasjon foreligger via slutt dokumentasjon fra Helt Hjem Eiendommer

Enkelte overflater/innredning har slitasje.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger
Malt platekleddning i himling

Årstall: 2013

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

-Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusj, ble det registrert lokalt fall i dusjsjonen.

-Øvrig gulv har fall mot sluk.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avvik fra gjeldende krav til fall på gulvet, men det er likevel noe fall til sluk. Dette innebærer at vann i hovedsak ledes mot sluk. Avviket kan gi redusert avrenning og økt risiko for vannoppbygning utenfor slukområdet.

TG2 settes på bakgrunn av fall som ikke tilfredsstiller forskriftskrav, selv om noe funksjon foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet har vært i daglig bruk siden det ble oppusset, og det er ikke opplyst om funksjonssvikt eller lekkasjer. Det bemerkes imidlertid at det er avvikende fallforhold på deler av gulvet, og videre bruk bør skje med varsomhet for å redusere risiko for fuktskader over tid

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås og klemring.
Synlige rester av membran i sluk.

Merk; Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.

Tilstandsrapport

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen i sluk, utførelse av membran.

Da membran er ført over klemring, vil dette medføre en begrenset kontroll av utførelsen i sluk. Våtrommet har vært i daglig bruk, uten at det er opplyst om svikt eller avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon på utførelse av tettsjikt.



1.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Grunnet heltre/plankekonstruksjon i vegger og ukjent oppbygning av våtrom, er det ikke foretatt hulltaking. Det er en risiko for at underlaget er direkte montert på heltre/plankekonstruksjonen, og en hulltaking ville i så fall kunne medføre skade eller svekkelse av konstruksjonen. Dusjsonen er etablert på skillevegg mot soverom og yttervegg. Det er gjennomført fuktsøk, hvor det ikke ble registrert unormale verdier.

KJØKKEN

U.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Areal: 7,2 m²

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Opplegg for:

-Komfyr

Tilstandsrapport

- Kjøleskap
- Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

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.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

U.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkkenventilator

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Areal: 8,5 m2

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Hvitevarer:

- Stekeovn
- Kjøleskap
- Oppvaskmaskin
- Micro

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: JA
(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)
Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: JA

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i rør i rør med forgrenerdeler montert uten vannskap i bod.
Stoppekran i bod

Tilstandsrapport

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:

- Det er avvik:

Det er registrert vannrør i rør-i-rør-system med forgreninger montert åpent i bod, uten etablert vannfordelingsskap. Dette avviker fra dagens forskriftskrav, hvor rør-i-rør-anlegg skal ha sentral fordeling i godkjent skap med oppsamlingskar og lekkasjevarsling. Rørene er ikke tilfredsstillende festet eller merket, og stoppekran er plassert i bod.

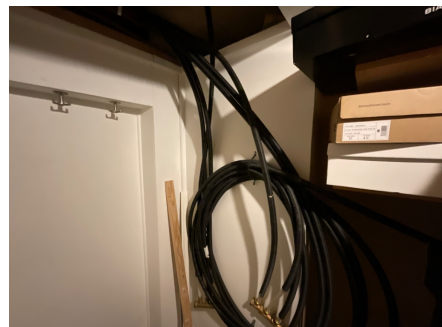
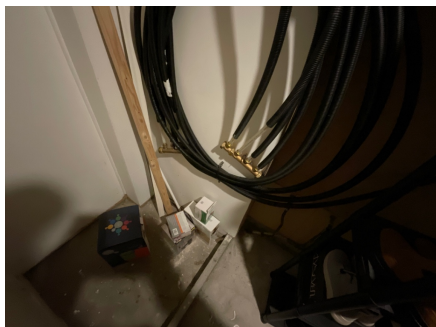
I tillegg er det observert at gulvet i boden ikke har fuktsikkert tettesjikt, og veggene er ikke kledd med fuktbestandige plater. Rommet tilfredsstiller dermed ikke kravene som stilles til våtrom eller rom med vannførende installasjoner. Dette øker risikoen for fuktskader ved eventuelle lekkasjer fra vaskemaskin, rør eller tilkoblinger.

TG2 vurderes på bakgrunn av manglende forskriftsmessig løsning, risiko ved manglende fuktsikring, og behov for tiltak

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere et godkjent fordelerskap med oppsamlingskar og eventuelt lekkasjesensor. Det bør også etableres tilfredsstillende tettesjikt på gulvet og vurderes bruk av fuktbestandige plater på veggene dersom rommet fortsatt skal benyttes til vannførende installasjoner. Arbeidene bør utføres av fagkyndig entreprenør eller godkjent rørlegger.



Vannledninger - 2

Lokalt er det vannrør i kobber

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

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig tilsyn og eventuell tilstandskontroll av rørsystemet.

Utskifting 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 1 Avløpsrør

Synlig avløp i plast

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.

TG 2 Avløpsrør - 2

Synlig avløp i støpejern
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.

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

U.etasje:

Naturlig ventilasjon

1.etasje:

Avtrekk fra kjøkkenventilator

Avtrekk fra badervifte

Øvrig naturlig ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

På loftet er det registrert ventilasjonskanaler i eternitt, som er en eldre fibercementbasert løsning. Eternitt produsert før 1980-tallet kan inneholde asbest, som utgjør en helsefare dersom materialet brytes opp, bearbeides eller forvitres slik at fibre frigjøres til luften.

Det er ikke påvist skade eller brudd i kanalene ved visuell befarings, men tilstanden er alderspreget, og kanalene tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon, tetthet og sikkerhet. Asbestholdige komponenter er også klassifisert som farlig avfall ved riving eller utskifting, og krever spesialhåndtering.

Tilstandsgrad TG2 settes på grunnlag av alder, potensiell asbestinnhold og manglende funksjonssikkerhet i dagens standard.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales at kanalene ikke røres eller bearbeides med mindre nødvendig, og ved mistanke om skade bør analyse og prøvetaking utføres.

- Dersom ventilasjonssystemet skal oppgraderes eller erstattes, må kanalene fjernes av godkjent firma i henhold til forskrifter for asbesthåndtering.
- Ved fremtidige tiltak bør det etableres moderne ventilasjonsløsning, tilpasset våtrom og oppholdsrom med krav til luftutskifting og fukthåndtering.

Varmtvannstank

Høiax varmtvannsbereder på 100L er montert i U.etasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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

U.etasje:

Sikringsskap:

-Skrusikringer

1.etasje:

Sikringsskap:

Jordfeilautomatsikring
Overspenningsvern
Overbelastningsvern

Kursfortegnelse: JA

Samsvarserklæring: JA, på div arbeider utført i 2013

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.
LTDS NUF, Elektrisk anlegg oppe ble skiftet i 2014
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

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?

Nei

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

Ja

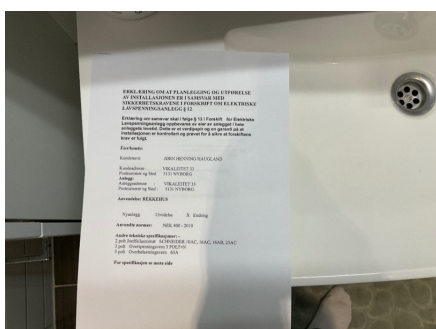
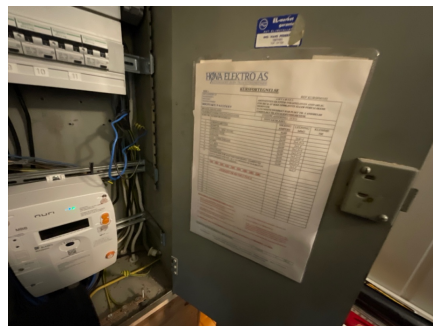
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste 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 manglende 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: 10 000 - 50 000

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

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

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er opplyst å være fra byggeåret 1964, og det foreligger ingen dokumentasjon på utskifting eller vedlikehold. Det er ikke foretatt åpning av grunnen, og drensssystem eller drensmasser er ikke kontrollert, da dette ligger utenfor en visuell befaring.

Ifølge NBI blad 700.320 – Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, har drenering en forventet teknisk levetid på 20–60 år, avhengig av utførelse og materialtype. I dette tilfellet er dreneringen over 60 år gammel, og må derfor vurderes som funksjonsmessig utdatert.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Alder alene er et klart symptom på mulig svikt, og dreneringen må sees i sammenheng med registrerte fukttegn i tilgrensende konstruksjoner

TG2 settes på bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon og fravær av kontrollmulighet, med moderat til høy sannsynlighet for redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales at det på sikt gjennomføres grunnundersøkelse og kontroll av eksisterende drencsystem, herunder evt. kamerainspeksjon og vurdering av grunnmursoppbygning.

– Ved fremtidige tiltak som isolering av grunnmur eller graving langs bygget, bør det etableres ny drenering med drencrør, drencmasser og grunnmursplate etter dagens krav.

– Fuktsikring av underetasje og vegger mot grunn må vurderes i helhetlig sammenheng med dreneringsfunksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murkonstruksjoner

Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig. Fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.

Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid enn konstruksjoner over bakke nivå.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble ikke registrert tydelige skader, men det bemerkes at deler av grunnmuren rundt bygget ikke er åpnet, og at grunnmuren derfor ikke er kontrollert under terrengnivå. Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig høyere skadefrekvens enn overliggende konstruksjoner, spesielt i kombinasjon med mangelfull drenering, høy alder og manglende fuktsperre.

Alder på konstruksjonen innebærer også at løsninger og materialvalg ikke tilfredsstillir dagens krav til isolasjon, tetthet og fuktsikring, og risiko for skjulte skader eller redusert funksjon må påregnes.

TG2 settes på grunnlag av alder, begrenset kontroll og generell levetidssvekkelse i murkonstruksjoner under bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å overvåke grunnmur for tegn til fuktinntrengning, sprekke dannelse eller saltutslag, spesielt i tilgrensende innvendige vegger.

– Ved fremtidige tiltak som utvendig graving, anbefales det å etterisolere og etablere ny grunnmursplate og fuktsikring.

TG 0 Terrengforhold

Tomten går over 2 nivå

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2022

Kommentar

Iflg eier

Standard

Vedlikehold

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

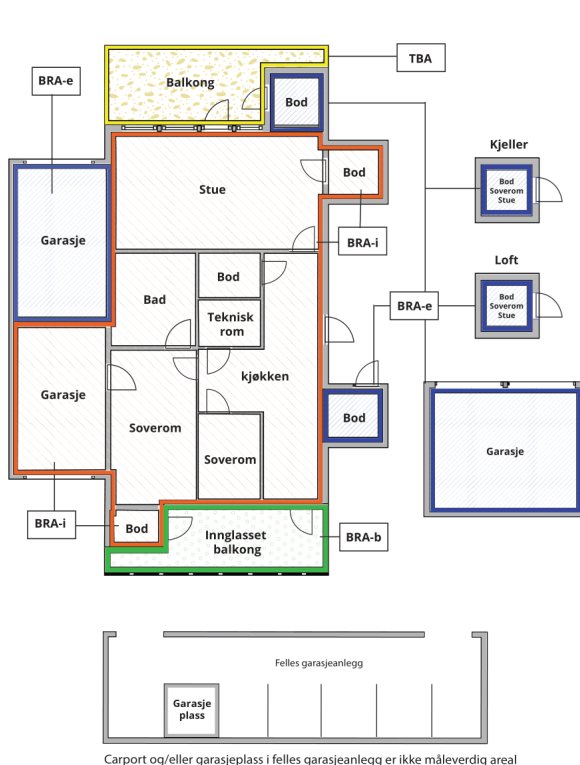
Hva er måleverdig areal?

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)		
U.etasje	70			70	
1.etasje	73			73	
SUM	143				
SUM BRA	143				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etasje	Bod, Soverom, Stue, Kjøkken, Entré, Bad/vaskerom, Bod 2		
1.etasje	Entré, Soverom, Hall, Bod, Bad, Soverom 2, Kjøkken, Stue		

Kommentar

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

U.etasje:

Takhøyde i stuen er 2,30m

Entre 3 m²

Bad/vaskerom 3,2 m²

Kjøkken 7,2 m²

Stue 17,4 m²

Soverom 11,2 m²

Bod 18,1 m²

Bod 5,4 m²

1.etasje:

Takhøyde i stuen er 2,38m

Entre 2,3 m²

Hall 8 m²

Soverom 6,3 m²

Bad 3,5 m²

Soverom 9,8 m²

Bod 2,6 m²

Kjøkken 8,5 m²

Stue 31,1 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 byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Den tids byggeskikk og forskriftskrav tilfredsstiller ikke dagens krav til branncelleinndeling

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt med håndholdt laser på befaringsdagen

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	116	27
Garasje	0	45

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2025	Daniel Henne	Takstingeniør
	Jørn Henning Haugland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	202	52		0	687 m ²	Iht Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Vikaleitet 37A, 5131 NYBORG

Hjemmelshaver

Jørn Henning Haugland

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Innhentet		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Gnr og bnr blir kontrollert på Statenskartverk.no	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2025	

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/RN1787>

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