

Tilstandsrapport



 Enebolig

 Garasje

 Kyrkjjetangen 14, 5155 BØNES

 BERGEN kommune

gnr. 20, bnr. 54

Sum areal alle bygg: BRA: 386 m² BRA-i: 316 m²



Befaringsdato: 17.09.2025

Rapportdato: 19.09.2025

Oppdragsnr.: 20932-2878

Referansenummer: JQ1096

Foretak: Bang Takst AS

Takstingeniør: Patrick Bang



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572



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.

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, annek, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

TAKSTOBJEKTET

Enebolig oppført over tre etasjer.
Vest-vendt terrasse på 26,4 m².
Sør-vendt terrasse på 11,0 m².
Vest-vendt altan på 7,3 m².
Garasje.
Naust.

STANDARD

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort noen oppgraderinger i de senere år, men det må påregnes betydelige oppgraderinger av boligen i sin helhet dersom en skal oppnå dagens krav til standard. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med de tekniske kravene i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 med tilhørende forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet, samt datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskeriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET

Villaen har en attraktiv og fredelig beliggenhet i et etablert boligområde nær Nordåsvannet. Eiendommen ligger skjermet til i en stille blindvei, med gode solforhold og kort vei til flotte tur- og badeplasser. Området byr på fine muligheter for friluftsliv, vannsport og rekreasjon. Det er kort avstand til daglige servicetilbud som dagligvarebutikker, barnehager og skoler for alle alderstrinn. Større handlesentre med et bredt utvalg av butikker og spisesteder nås på få minutters kjøretur. Bergen sentrum ligger kun en kort biltur unna, og det er gode bussforbindelser fra nærområdet. Flyplassen og næringsområdene på Kokstad og Sandsli er også lett tilgjengelige. I nærområdet finnes

populære badeplasser, lekeområder og gode treningsmuligheter både utendørs og innendørs. Det er et variert aktivitetstilbud for både barn og voksne.

TOMT

Eiendommen er opparbeidet med gruset innkjørsel, plen, skiferheller, natursteinsmur/trapper, uteplasser, beplantning, prydbusker m.m. F

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING

Parkering i garasje.
Biloppstillingsplasser.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Vegger mot grunn i naturstein og betongstein.

Yttervegger:

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er opprinnelig oppført som reisverk (trekonstruksjon). Veggene er senere isolert og kledd utvendig med liggende, enkeltfalset trekledning.

Takkonstruksjon:

Valmtak.
Takkonstruksjon med tresperrer.
Taktekking med sutak, feder/lekter og betongtakstein.
Takrenner og nedløpsrør i plast.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Kjeller:

Trapperom (2,1 m²)
Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Gang (8,7 m²)
Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Vaskerom (12,0 m²)
Keramiske fliser på gulv m/sokkelflis, malte flater på vegger og

Beskrivelse av eiendommen

i himling.

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Bod (6,9 m²)

Betonggulv, mur/panel på vegger og panel i himling.

Bod (10,0 m²)

Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Kott (1,0 m²)

Betonggulv og ubehandlede flater på vegger og i himling.

Oppr. fyrrom (6,7 m²)

Betonggulv, ubehandlede flater på vegger og i himling.

Varmtvannsbereder.

Elkjel.

Nedre plan av gang (1,4 m²)

Betonggulv, malte flater på vegger og i himling.

Hovedetasje:

Entré / gang (6,6 m²)

Fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelt belysning.

Skyvedørsgarderobe.

Gang / spisestue (42,0 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelt belysning.

Peisstue (38,9 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Åpen peis.

Utgang til hage.

Bod (2,1 m²)

Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Sikringsskap.

Bad (5,5 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Kjøkken (48,0 m²)

Laminat (eller vinylgulv), malte flater på vegger og i himling.

Innfelte spotter.

Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Utgang til begge terrassene.

Soverom 1 (12,1 m²)

Linoleum på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Skyvedørsgarderobe.

Gang m/hybelkjøkken (6,9 m²)

Fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelt

belysning.

Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Bad (4,8 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Mellomgang (4,5 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom 2 (11,5 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Skyvedørsgarderober med speilfronter.

Allbruksrom (17,2 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og panel i himling.

Loftsetasje:

Gang m/trapp (5,9 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Kott (ikke målbart areal)

Teppe på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom 3 (9,0 m²)

Teppe pp gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom 4 (29,6 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Bad (9,7 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Bod (ikke målbart areal)

Teppe på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Total gulvflate på ca. 18 m².

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av kobber.

Avløpsrør av plast/støpejern.

Sikringsskap med automatsikringer.

Varmtvannsbereder på 194 liter.

OPPVARMING

Tre luft-til-luft varmepumper.

El. varmekabler på alle bad samt flislagt del i hovedetasjen,.

Peis i peisstue (ukjent tilstand på pipe).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

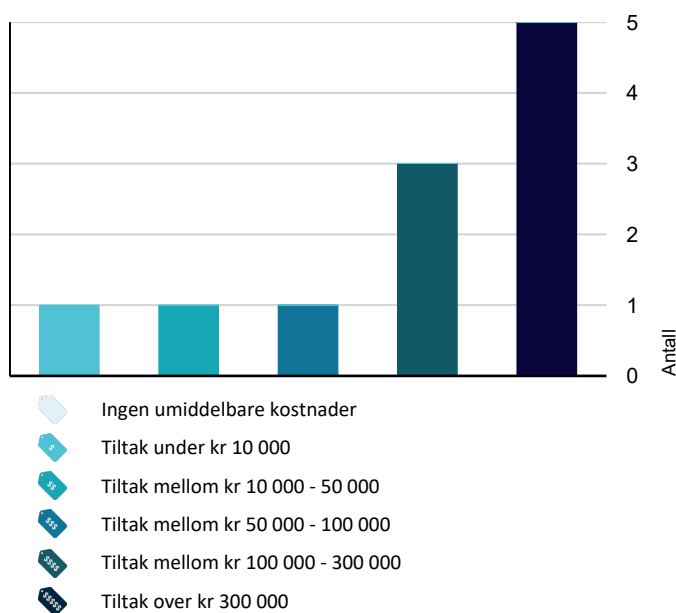
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Kombinasjon av alder/tilstand, sammen med punktvis lekkasjer og generelle observasjoner tilsier at det må påregnes utskifting av takteking innen kort tid.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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.

- Mangelfull bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Lekkasjer som medfører fuktpåvirkning/råte på konstruksjoner.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Råte i bjelken som holder taket (mot sør-øst, se bilde). Forholdet fører til svekket bæreevne og fare for videre skader/setninger, særlig ved snø og vind.
- Spor etter stripet borebille (mit).
- Mye insekter og indikasjoner på fukt ved kontroll i den største boden på loftet.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Tettesjikt/membran av sannsynligvis eldre årgang med risiko for lekkasjer/utettheter.
- Del av kjøkken er utvidet over terrasse. Løsningen fremstår som usikker da laster fra yttervegg ikke er ført direkte ned til fundamenter. Det ble registrert skjevheter på søylesko, men det er usikkert om dette har sammenheng med løsningen forøvrig.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Se eget punkt vedr. forhold/kostnadsestimat knyttet til utvidet del av kjøkkenet.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom (12,0 m²) > Generell

[Gå til side](#)

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

• Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader. Vaskerommet ansees som utdatert etter dagens krav. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Våtrom > Hovedetasje > Bad (5,5 m²) > Generell

[Gå til side](#)

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

• Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning, sett i kombinasjon med de øvrige avvikene. Forholdene medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader, og badet vurderes som teknisk utdatert etter dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,8 m²) > Generell

[Gå til side](#)

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

• Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning, sett i kombinasjon med de øvrige avvikene. Forholdene medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader, og badet vurderes som teknisk utdatert etter dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Våtrom > Loftsetasje > Bad (9,7 m²) > Generell

[Gå til side](#)

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

• Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning, sett i kombinasjon med de øvrige avvikene. Forholdene medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader, og badet vurderes som teknisk utdatert etter dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.



Kostnadsestimat: Over 300 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Manglende lufting bak kledning. Løsningen var vanlig da bygget ble oppført, men medfører økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner.
- Spredte råteskader i kledningen, med påfølgende vedlikeholdsbehov.
- Bobler i malingen.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.
- Flere punkterte vinduer og dels værslitte karmen.
- Et par sprekker i glass.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Balkongdører bærer delvis preg av elde/slitasje. Eldre ytterdører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere balkongdører.
- Slitasje og noe råte i enkelte glasslister.
- Stedvis punkterte glass.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist andre avvik:

- Overflater med varierende alder/slitasjegrad. Dels eldre overflater med oppgraderingsbehov.
- Sprekker i flere fliser.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.



Innvendig > Krypjkjeller

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Fuktig miljø i krypkjeller, trolig fra diffusjon, kondens eller direkte innsig.
- Korrosjon i betongdekke i krypkjeller med oljetank.
- Svært begrenset/manglende tilkomst for inspeksjon av krypkjeller, med stor risiko for skjulte forhold.
- Manglende dampspærre (plastfolie) over grunnen.
- Manglende fuktsikring mot krypkjeller, som medfører risiko for innsig.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

- Bereder bærer preg av elde/slitasje.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Stedvise sprekker/avskallinger.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

- Det ble ikke observert knotteplast eller annen fuktsikring mot grunnmuren. For bygninger oppført i denne perioden er det vanlig at ytterveggene under terreng ikke er sikret etter dagens standard, og fuktvandring i muren må derfor påregnes. Dette skyldes datidens byggemetoder, der direkte kontakt mellom jord og mur var normalt.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.



Våtrom > Hovedetasje > Bad (5,5 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det ble registrert fuktnivå i et område som ligger over normalnivå.



Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken (48,0 m²) > Teknisk utstyr

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.



Kjøkken > Hovedetasje > Gang m/hybelkjøkken (6,9 m²) > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Eldre ventilator med ukjent restlevetid.
-

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1938

Kommentar

Kilde: Infoland Ambita

Standard

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort noen oppgraderinger i de senere år, men det må påregnes betydelige oppgraderinger av boligen i sin helhet dersom en skal oppnå dagens krav til standard. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

Det må påregnes vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med sutak, undertakspapp, feder/lekter og betongtakstein.

Taket ble vurdert fra bakkenivå av sikkerhetsmessige årsaker, med de begrensninger dette gir. Det ble gjort inspeksjon i fra takfot i stige på deler av taket hvor det var tilkomst.

Merk:

Oppdraget er utført uten eier tilstede. Egenerklæringsskjema er ikke mottatt ved rapportdato. Takstmann har ikke kjennskap til evt. lekkasjer/utfordringer med taket.

Vedlikehold:

Taket bør kontrolleres jevnlig for skader, løse stein, mose og slitte beslag. Beslag, renner og nedløp bør vedlikeholdes og skiftes ved behov for å forebygge lekkasjer.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år

- Betongtakstein: ca. 30–60 år

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Kombinasjon av alder/tilstand, sammen med punktvis lekkasjer og generelle observasjoner tilsier at det må påregnes utskifting av takteking innen kort tid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Taktekking med undertak har en alder og tilstand som tilsier at det må påregnes utskifting i innen kort tid.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Vedlikehold:

Takrenner og nedløp bør kontrolleres jevnlig for skader, lekkasjer og blokkeringer. Rensing anbefales minst én gang i året, og oftere ved mye løvfall eller nedbør. Skadde eller slitte deler bør skiftes ved behov for å sikre god vannavrenning og hindre fuktskader.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Takrenner/nedløp (plast): ca. 20–30 år

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.
- Mangelfull bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Lekkasjer som medfører fuktpåvirkning/råte på konstruksjoner.

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 bør gjøres tiltak for å lede takvann vekk fra bygningen.
- Takrenner og nedløp har en alder og tilstand som tilsier at det må påregnes utskifting i innen kort tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er opprinnelig oppført som reisverk (trekonstruksjon). Veggene er senere isolert og kledd utvendig med liggende, enkeltfalset trekledning.

Vedlikehold:

Ytterveggene bør kontrolleres jevnlig for slitasje på kledning, spesielt ved utsatte detaljer som hjørner, overganger, nedre bord og rundt vinduer og dører. Det anbefales å male eller beise kledningen med jevne mellomrom for å beskytte treverket mot fukt og solpåvirkning. Eventuelle råteskader eller skader på kledning, lekter eller vindspærre bør utbedres så tidlig som mulig for å hindre videre skade.

Merk:

Yttervegger er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, som vil avvike fra dagens krav/anbefalinger. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler. Det gjøres ikke des

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Manglende lufting bak kledning. Løsningen var vanlig da bygget ble oppført, men medfører økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner.
- Spredte råteskader i kledningen, med påfølgende vedlikeholdsbehov.
- Bobler i malingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Lufting bør etableres ved framtidig utskifting av kledning. Det anbefales jevnlig tilsyn med dagens løsning.
- Det må påregnes vedlikehold.



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med tresperrer.

Takkonstruksjonen er i stor grad gjenbygget.

Merk:

Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppspor. Regelmessig tilsyn anbefales

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Råte i bjelken som holder taket (mot sør-øst, se bilde). Forholdet fører til svekket bæreevne og fare for videre skader/setninger, særlig ved snø og vind.
- Spor etter stripet borebille (mit).
- Mye insekter og indikasjoner på fukt ved kontroll i den største boden på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Taket må støttes opp midlertidig, og det må sannsynligvis etableres ny bjelke i sin helhet, evt. etableres annen understøttelse. Det kan ikke utelukkes tilsvarende forhold i øvrige deler av konstruksjonen, men dette er vanskelig å bekrefte da dette krever videre destruktive inngrep og tilkomst for inspeksjon (stillas eller lignende).
- Det bør gjøres nærmere undersøkelser vedr. observasjoner i den største boden. Dette krever åpning av konstruksjoner. Aktiv mit bør behandles. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.
- Estimert er grovt satt, og ikke mulig å anslå før det er etablert tilkomst og gjort nærmere undersøkelser/åpning av konstruksjoner (inkl. forhold på loft). Det tas spesifikt forbehold om at kostnad kan være høyere dersom flere forhold avdekkes ved videre inspeksjon. Estimert omfatter ikke evt. utbedringer av taktekking.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Vinduer av varierende type/alder.

Enkelte vinduer med koblet glass. Enkelte vinduer/glassruter er skiftet etter byggeår, hvor disse har 2-lags isolerglass. Vinduer/glassruter som er skiftet er hovedsakelig fra 80-tallet eller eldre.

Merk:

Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

Vedlikehold:

Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.
- Flere punkterte vinduer og dels værslitte karmen.
- Et par sprekker i glass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av vinduer på sikt eller etter behov.
- Punkterte vinduer bør prioriteres å skiftes. På grunn av vinduenes alder anbefales det å foreta full utskifting av vinduer, og ikke bare selve glasset.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Underetasje:

Buet ytterdør ytterdør av heltre med smijernsvrider, hengsler og nagler, samt tredør med malt dørblad.

Hovedetasje:

Ytterdører i hovedsakelig teak (enkelte dører har 2-lags glassfelt).

Hovedinngangsdør fra 1989.

Dør ved inngang til allbruksrom med glass fra 1997.

Øvrige dører av ukjent/eldre årgang.

To-fløyet balkongdør v/peisestue med enkeltglass.

Dør fra sannsynligvis byggeår.

Skyvedør og sidehengslet balkongdør v/kjøkken av ukjent alder.

Glass er datert 1989.

Loftsetasje:

Skyvedør med 2-lags isolerglass i trekarmen.

Dør fra 80-tallet.

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Balkongdører bærer delvis preg av elde/slitasje. Eldre ytterdører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere balkongdører.

- Slitasje og noe råte i enkelte glasslister.

- Stedvis punkterte glass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av ytterdører på sikt eller etter behov.

Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vest-vendt terrasse på 26,4 m² med utgang fra kjøkken.
Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med profilerte bord.
Underliggende tekking av sannsynligvis eldre alder.
Rekkverkshøyde ble målt til 0,90 meter.

Sør-vendt terrasse på 11,0 m² med utgang fra kjøkken og gang / spisestue.
Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med profilerte bord.
Underliggende tekking av sannsynligvis eldre alder.
Rekkverkshøyde ble målt til 0,90 meter.

Vest-vendt altan på 7,3 m² med utgang fra hovedsoverom i loftsetasjen.
Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med profilerte bord.
Rekkverkshøyde ble målt til 0,90 meter.

Til informasjon:

Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

- a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
- b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tettesjikt/membran av sannsynligvis eldre årgang med risiko for lekkasjer/utettheter.
- Del av kjøkken er utvidet over terrasse. Løsningen fremstår som usikker da laster fra yttervegg ikke er ført direkte ned til fundamenter. Det ble registrert skjevheter på søylesko, men det er usikkert om dette har sammenheng med løsningen forøvrig.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Ut i fra observasjoner må det påregnes å etablere tilstrekkelig understøttelse med fundamentering på utvidet del av kjøkkenet. Estimert er grovt satt og omfatter ikke evt. tiltak som krever byggesøknad. Estimert omfatter ikke utskifting av tettesjikt/membran eller økning av rekkverkshøyde da disse punktene er gitt TG2.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater ble visuelt kontrollert.

Det må påregnes oppgraderinger i store deler av boligen dersom en skal oppnå dagens krav til standard.

Merk:

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger

Tilstandsrapport

etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

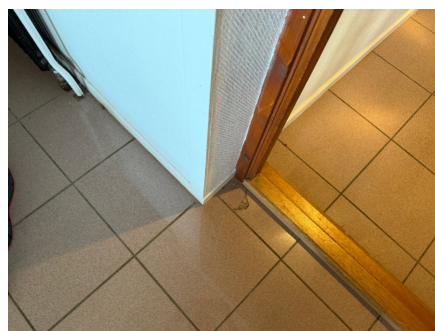
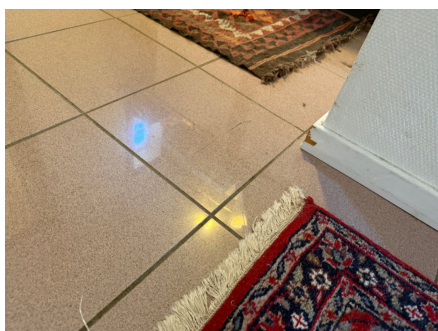
Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Overflater med varierende alder/slitastegrad. Dels eldre overflater med oppgraderingsbehov.
- Sprekker i flere fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er påregnelig med oppgraderinger.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje.

Underetasje:

Gang: 0-15 mm

Bod: 0-15 mm

Hovedetasje: 0- mm

- Gang / spisestue: 0-25 mm

- Kjøkken: 0-15 mm

Loftetasje:

- Soverom 4: 0-35 mm

- Gang: 0-35 mm

Merk:

Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting.

Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik.

Tilstandsrapport

Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt.

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.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Se eget punkt vedr. forhold/kostnadsestimat knyttet til utvidet del av kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Det er sjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjeller som et enkeltstående tiltak i denne type boliger.

Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere slike tiltak. Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til:

- Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller.
- Bytte av overflater.
- Endringer knyttet til løfting av dører, åpninger etc.

Skal du gjøre en eller flere av disse tiltakene tilkommer det ytterligere kostnader. Kostnadsestimatet omfatter kun området hvor høydeforskjeller vurderes til tilstandsgrad TG3, da det ikke er krav om å oppgi kostnader for utbedringer for nivåforskjeller som faller inn under tilstandsgrad TG2.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kontroll i loftsetasjen



Kontroll i loftsetasjen

TG 2 Radon

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

Radon er en usynlig og luktfri gass som finnes naturlig i berggrunn og jord. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan øke risikoen for lungekreft. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger, særlig i områder med kjent forekomst. Måling bør gjøres i vinterhalvåret for mest pålitelige resultater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Pipe:

To piper i murt utførelse.

Ildsted:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll med tanke på eventuell svekket funksjon. Utbedringer bør vurderes ved tegn til skader eller lekkasjer. Konf. feier. TG2.
- Estimert omatter kun tiltak for å hindre at det er under 10 cm brennbart materiale i forhold til leilighet i underetassjen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble foretatt hulltaking fra

Fuktmålinger ble gjennomført i treverk ved hjelp av egnet måleutstyr. Målingene viste en verdi på 17,6% (vektprosent) i trevirket.

Definisjon av målte verdier:

Vektprosent under 11,9% defineres som tørt.

Vektprosent på 12-15,9% defineres som akseptabelt.

Vektprosent på 16-19,5% defineres som fuktig.

Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig.

Vektprosent over 27% defineres som vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.

Konstruksjoner må antas å være oppført i samsvar med den tids byggeskikk og gjeldende krav og forskrifter. Fuktsikring, drenering og isolasjon fra byggeåret kan avvike betydelig fra dagens standarder. Rom under terreng i eldre boliger må derfor generelt sees på som en risikokonstruksjon.

Høy luftfuktighet, mangelfull drenering eller dårlig lufting over tid kan føre til utfordringer som utvikling av sopper, muggdannelse og angrep fra skadeinsekter. Hvis det oppstår tegn på fukt, som lukt, misfarging eller synlige skader, bør dette undersøkes nærmere av fagkyndige for å avdekke eventuelle underliggende problemer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Påforede kjellervegger i eldre konstruksjoner under terreng vurderes som en risikokonstruksjon, med mulighet for skjulte skader som treødeleggende sopper, muggsopp og skadeinsekter. Det anbefales å overvåke situasjonen over tid og iverksette tiltak ved tegn til fukt- eller muggproblematikk. Tiltak bør sees i sammenheng med kjellerveggs konstruksjon og dreneringsforhold, som ikke oppfyller dagens krav. Ved innredning av kjelleren må det påregnes å gjøre større tiltak for å bedre inneklimate i kjeller, herunder evt. utskifting av drenering.

Tilstandsrapport



! TG 2 Kryp Kjeller

Det er krypkjeller(e) under deler av boligen.

Det var svært begrenset tilkomst av kryprom. Det ble gjort enkel inspeksjon via luke i ringmur, samt i kryprom v/oljetank.

Kommentar:

Fuktigheten i krypkjellere kan variere med årstidene og fuktskader kan oppstå på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befarings uten inngrep i konstruksjonen. Fukt kan gi skader i konstruksjoner som bjelkelag, og utvikler seg over tid. Sommeren er den mest kritiske perioden med tanke på høy fuktighet.

Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er å betrakte som en særlig fuktutsatt konstruksjon, og det anbefales jevnlig å kontrollere krypekjeller for å følge med på tilstanden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Fuktig miljø i krypkjeller, trolig fra diffusjon, kondens eller direkte innsig.
- Korrosjon i betongdekke i krypkjeller med oljetank.
- Svært begrenset/manglende tilkomst for inspeksjon av krypkjeller, med stor risiko for skjulte forhold.
- Manglende dampsperre (plastfolie) over grunnen.
- Manglende fuktsikring mot krypkjeller, som medfører risiko for innsig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres nærmere undersøkelser av krypkjellere. Dette krever destruktive inngrep og åpning av konstruksjoner, noe som går utover omfanget i denne rapporten.
- Det bør foretas tiltak for å redusere fuktighet i kjeller.
- Overvåk tilstanden jevnlig og foreta tiltak etter behov.
- Ved oppgradering av boligen anbefales det å fylle igjen krypkjellere med pukk/betong eller lignende. Dampsperre (plastfolie) bør etableres på grunn før det gjøres tiltak. Det bør også gjøres tiltak for å hindre evt. direkte innsig.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Mellom kjeller og hovedetasje:
Lukket tretrapp med teppe i trinn.

Mellom hovedetasje og loftetasje:
Lukket tretrapp med teppe i trinn.
Profilert spilerekkverk med håndløper.

Vurdering av avvik:

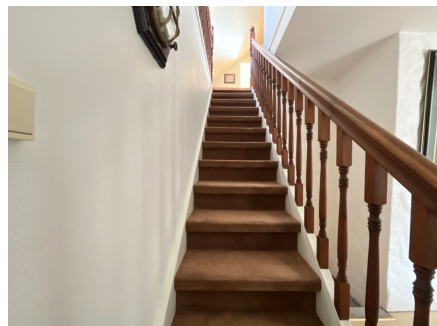
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Estimert omfatter kun etablering av rekkverk i trapp ned til kjeller grunnet gitt TG3. Øvrige punkter vurderes som TG2, hvor det ikke er krav om å sette kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

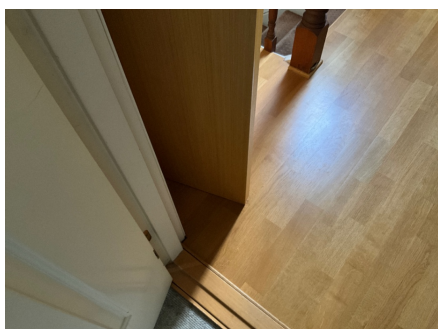
Kjeller:

Hovedetasje:

Loftsetasje:

Formpressede dører.

Kompaktdør til den minste boden.



Andre innvendige forhold

I bygninger oppført eller renovert fra 1930- til 1980-tallet kan asbest forekomme i materialer som isolasjon, tetningsmasser, ventilasjonskanaler, gulvbelegg og tak- eller fasadeplater. Asbest kan ikke identifiseres visuelt, og arbeid på slike materialer kan frigjøre helseskadelige fibre.

Ved mistanke om asbest anbefales det å få materialene, inkludert ventilasjonsanlegg, undersøkt av sertifisert fagperson før inngrep. Påvist asbest må håndteres i tråd med gjeldende forskrifter.

Det ble registrert musefeller v/trapp ned til kjeller. Det er ukjent om det er pågående problemer med skadedyr i boligen.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM (12,0 M²)

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Keramiske fliser på gulv m/sokkelflis, malte flater på vegger og i himling.

Inneholder:

Innredning med profilerte fronter, benkeplate i tre og nedfelt stålvaske med skyllekum og ett-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Støpejernssluk og naturlig ventilasjon.

Avvik:

- Eldre sluk med ukjent tettesjikt. Forventet brukstid er oppbrukt.
- Naturlig ventilasjon.

Ukjent/eldre alder.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader. Vaskerommet ansees som utdatert etter dagens krav. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering.
- Estimert omfatter utskifting til tilsvarende standard som i dag. Ved oppgradering med fliser i hele rommet må det påregnes en høyere kostnad. Merk at det kan forekomme avvik på estimat (grovt estimert).

Kostnadsestimat: Over 300 000



KJELLER > VASKEROM (12,0 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Se eget punkt under "rom under terreng". Hulltaking er utført fra vaskerom.

HOVEDETASJE > BAD (5,5 M²)

TG 3 Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.

Inneholder:

Baderomsmøbel med profilerte fronter, laminert benkeplate og nedfelt vask med ett-greps blandebatteri, speil, vegglamper, hyller i nisje, gulvstående toalett og dusjhjørne med dusjgarnityr samt hånddusj. El. varmekabler og plastsluk.

Ukjent alder. Sannsynligvis fra slutten av 90-tallet.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

• Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning, sett i kombinasjon med de øvrige avvikene. Forholdene medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader, og badet vurderes som teknisk utdatert etter dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering.

Kostnadsestimat: Over 300 000

HOVEDETASJE > BAD (5,5 M²)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone.

Det ble foretatt kontroll av fukt i treverk med pigger. Trevirket ble målt til 19,8% (vektprosent).

Definisjon av målte verdier:

Vektprosent under 11,9% defineres som tørt.

Vektprosent på 12-15,9% defineres som akseptabelt.

Vektprosent på 16-19,5% defineres som fuktig.

Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig.

Vektprosent over 27% defineres som vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det ble registrert fuktnivå i et område som ligger over normalnivå.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Følg opp med jevnlig visuell kontroll og vurder nærmere undersøkelser dersom tegn på fukt oppstår.



HOVEDETASJE > BAD (4,8 M²)

TG 3 Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.

Inneholder:

Søyleservant med ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe, veggskap, gulvstående toalett og dusj med dusjgarnityr samt hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og naturlig ventilasjon.

Ukjent alder. Sannsynligvis fra tidlig 90-tallet.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Avvik:

- Eldre sluk med ukjent tettesjikt hvor forventet brukstid er oppbrukt.
- Manglende tilkomst til sluk under badekar.

Tilstandsrapport

- Avvik i fallforhold.
- Krakkelering på servanter.
- Vindu i dusjsone.
- Sprekker i flere fliser.
- Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

• Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning, sett i kombinasjon med de øvrige avvikene. Forholdene medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader, og badet vurderes som teknisk utdatert etter dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering.

Kostnadsestimat: Over 300 000



HOVEDETASJE > BAD (4,8 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone.

Det ble foretatt kontroll av fukt i treverk med pigger. Trevirket ble målt til 8,8% (vektprosent).

Definisjon av målte verdier:

Vektprosent under 11,9% defineres som tørt.

Vektprosent på 12-15,9% defineres som akseptabelt.

Vektprosent på 16-19,5% defineres som fuktig.

Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig.

Vektprosent over 27% defineres som vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD (9,7 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.

Inneholder:

Plassbygget baderomsmøbel med profilerte fronter, fliser på benkeplate og to nedfelte servanter med ett-greps blande batterier, speil, gulvstående toalett, badekar og dusjnisje med dusjdør samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og naturlig ventilasjon.

Avvik:

- Eldre sluk/tettesjikt hvor forventet brukstid er oppbrukt.
- Avvik i fallforhold.
- Vindu i dusjsone.
- Sprekker i flere fliser.
- Hull etter dusjgarnityr i dusjsone, som sannsynligvis har stått åpent over lengre tid, med risiko for fuktpåkjenning.
- Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

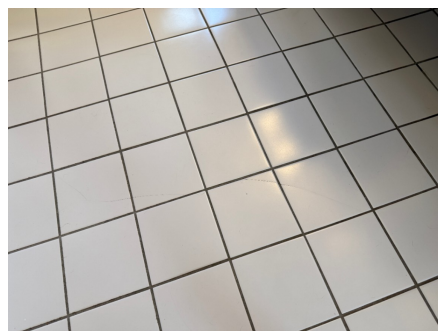
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning, sett i kombinasjon med de øvrige avvikene. Forholdene medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader, og badet vurderes som teknisk utdatert etter dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD (9,7 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone.

Det ble foretatt kontroll av fukt i treverk med pigger. Trevirket ble målt til 6,5% (vektprosent).

Definisjon av målte verdier:

Vektprosent under 11,9% defineres som tørt.

Vektprosent på 12-15,9% defineres som akseptabelt.

Vektprosent på 16-19,5% defineres som fuktig.

Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig.

Vektprosent over 27% defineres som vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN (48,0 M²)

TG 2 Teknisk utstyr

Se kommentarer under avvik.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

HOVEDETASJE > KJØKKEN (48,0 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i laminat og planlimt vask med ett-greps blandebatteri. Belysning/stikk under overskap, samt belysning i vitrineskap.

Integrerte hvitevarer

- Stekeovn fra Siemens
- Mikrobølgeovn fra Siemens
- Induksjonstopp fra Siemens
- Oppvaskmaskin fra Asko

Frittstående kjøleskap med frysedel og isbitmaskin (side-by-side) fra Samsung

Takhengt ventilator fra Røroshetta.

Kjøkkenet er utstyr med komfyrvakt.

Årstall: 2023

Kilde: Kontaktperson

HOVEDETASJE > KJØKKEN (48,0 M²)

TG 1 Avtrekk

Takhengt ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

HOVEDETASJE > GANG M/HYBELKJØKKEN (6,9 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Plassbygget hybelkjøkken med slette fronter og heldekkende stålbeslag med vask, skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri.

Keramisk platetopp (to soner) og kjøleskap.

Integrert ventilator fra Thermor-Turbo.

Innredning av eldre årgang.

HOVEDETASJE > GANG M/HYBELKJØKKEN (6,9 M²)

TG 2 Avtrekk

Integrert ventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Eldre ventilator med ukjent restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vil være naturlig å skifte ut ventilator ved oppgradering av kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Periodisk avtrekk på begge kjøkken.

Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

TG 1 Varmepumper

Luft-til-luft varmepumper fra Toshiba med innedel i peisestue, gang / spisestue og på kjøkken.

Varmepumper av nyere alder.

Varmepumpe er kun enkelt, visuelt kontrollert (det er ikke gjort funksjonstest). Det er ikke opplyst om problemer med anlegget. Det anbefales å foreta jevnlig service og kontroll etter leverandørens anbefalinger.

Tilstandsrapport



Varmesentral

El. kjel i fyrrom av eldre årgang.

Rekvirent opplyset at denne ikke lenger er i bruk.

Ved oppgradering av boligen må det påregnes fjerning av radiatorer samt tilhørende installasjoner. Videre bruk kan vurderes hvis anlegget bygges om, men en må være oppmerksom på at restlevetid for disse installasjonene er usikker.



ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter fra Oso Hotwater, plassert i oppr. fyrrom.

Bereder fra 2007.

Merk:

Bereder er tilkoblet med stikkontakt, noe som var vanlig og tillatt da den ble installert. I 2014 ble det innført krav om fast tilkobling for beredere med effekt over 1500 watt (NEK 400:2014). Kravet gjelder ikke med tilbakevirkende kraft, men løsningen er ikke i tråd med dagens forskrift.

Stikkontakten bør kontrolleres jevnlig for varmgang, for eksempel ved å kjenne på støpsel og kontakt. Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling for å oppfylle dagens sikkerhetskrav, uavhengig av om berederen byttes ut

Vurdering av avvik:

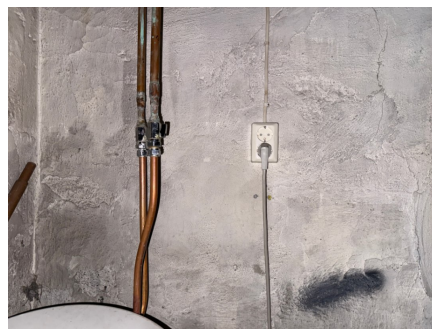
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

- Bereder bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Elektrisk anlegg

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

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

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i bod i hovedetasjen.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

Sikringsskapet inneholder hovedsikring på 63A, 1 kurs på 20A, 13 kurser på 16A og 3 kurser på 10A.

BELYSNING

Vanlig belysning og innfelt belysning.

EL. OPPVARMING

El. varmekabler på alle bad og flislagt del av hovedetasjen.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Det er ukjent om det er gjennomført kontroll av det elektriske anlegget av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) de siste fem årene. Eier var ikke til stede ved befaringen, og spørsmål til eier er ikke besvart. Vurderingen er normalt basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt visuell kontroll av tilgjengelige punkter uten inngrep. Det er ikke utført teknisk kontroll, og tilstandsgrad (TG) er ikke vurdert eller angitt, da dette forutsetter spesialkompetanse og autorisasjon.

Ved eierskifte anbefales det at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. På bakgrunn av at anlegget er av eldre alder med usikkerhet omkring etc. dokumentasjon o.l., anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Tilstandsrapport

Ukjent

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

Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Ukjent

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

Ukjent

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ukjent

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

Ukjent

Generell kommentar

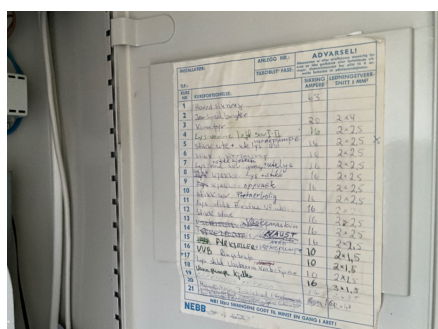
Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.

Tilstandsrapport



TG 1 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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

Punktet omhandler ikke kontroll av branncelleinndeling eller andre bygningsmessige brannsikringsløsninger. Slike forhold er vurdert under eget punkt om «Lovlighet».

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

Nei

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

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

I hht. byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygget er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av grunnforhold. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS3600.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilbakefylt med antatt selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Vegger mot grunn i naturstein og betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Stedvise sprekker/avskallinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, utover jevnlig tilsyn og kontroll av evt. riss og sprekker. Disse skyldes mest sannsynlig eldre setninger. Merk at disse må måles over tid for å kunne konkludere med evt. pågående setninger. Muroverflater kan vurderes å pusses.



1 TG 2 Terrengforhold

Se kommentarer under avvik.

Kommentar:

Evt. stående vann på eiendommen er ikke kontrollert pga. oppholdsvær på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Det ble ikke observert knotteplast eller annen fuktsikring mot grunnmuren. For bygninger oppført i denne perioden er det vanlig at ytterveggene under terreng ikke er sikret etter dagens standard, og fuktvandring i muren må derfor påregnes. Dette skyldes datidens byggemetoder, der direkte kontakt mellom jord og mur var normalt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- På grunn av manglende fuktsikring bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamling eller unødig fuktpåkjenning, bør tiltak iverksettes. Det er viktig å unngå vannoppsamling og unødvendig fuktbelastning mot grunnmuren, da dette over tid kan føre til skader. Hvis det er blomsterbed eller jordmasser inntil muren, anbefales det å erstatte disse med drenerende masser som pukk eller grov grus.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

Det er ukjent om det er foretatt rørfornyng eller lignende av utvendige vann- og avløpsrør. Tilstandsgrad er satt ut i fra antagelser om at disse er av eldre alder.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

For eldre røranlegg øker sannsynligheten for funksjonssvikt, trykkfall og/eller lekkasjer. Levetid og anbefalt brukstid varierer med materialvalg, bruk etc.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger, f.eks. ved hjelp av kamerainspeksjon etc. Tiltak utføres ved behov.

TG 2 Oljetank

Det er en innebygget oljetank på eiendommen på ca. 3000 liter.

Det er ukjent om det er foretatt sanering eller lignende.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Innhent evt. dokumentasjon før det gjøres tiltak.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1997

Kommentar

Kilde: Infoland Ambita

Standard

Gulv av støpt betongplate.
Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med trepanel.
Ytterveggkonstruksjoner er oppført som uisolert bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig kledd medmed liggende enkeltfalset kledning.
Valmtak med tresperrer. Takteking med sutak, lekter og betongtakstein.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Vedlikehold

Det må påregnes vedlikehold.

Naust



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent oppføringsår.

Standard

Naustet er oppført i naturstein. Armert betongdekke over naustet.

Naustet er kun enkelt inspisert fra døråpninger (ikke tilkomst på befaringsdagen).

Naustet har enklere standard.

Det ble observert armeringskorrosjon i betongdekke. Det kan ikke utelukkes øvrige forhold.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Vedlikehold

Det må påregnes vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

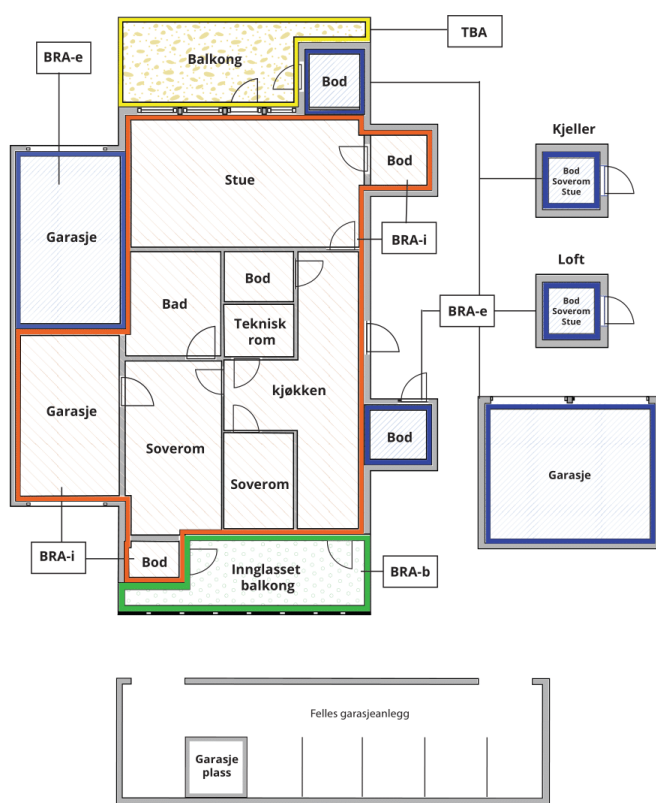
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	52			52	
Hovedetasje	207			207	37
Loftsetasje	57			57	7
SUM	316				44
SUM BRA	316				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom (2,1 m ²), gang (8,7 m ²), vaskerom (12,0 m ²), bod (6,9 m ²), bod (10,0 m ²), kott (1,0 m ²), oppr. fyrrom (6,7 m ²), nedre plan av gang (1,4 m ²)		
Hovedetasje	Entré / gang (6,6 m ²), gang / spisestue (43,0 m ²), peisstue (38,9 m ²), bod (2,1 m ²), bad (5,5 m ²), kjøkken (48,0 m ²), soverom 1 (12,1 m ²), gang m/hybelkjøkken (6,9 m ²), bad (4,8 m ²), mellomgang (4,5 m ²), soverom 2 (11,5 m ²), allbruksrom (17,2 m ²)		
Loftsetasje	Kott (ikke målbart areal), gang m/trapp (5,9 m ²), soverom 3 (9,0 m ²), soverom 4 (29,6 m ²), bad (9,7 m ²), bod (ikke målbart areal)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 3,0 m² av bruksarealet i kjeller.

Innvendige vegger utgjør ca. 6,0 m² av bruksarealet i hovedetasjen.

Innvendige vegger utgjør ca. 2,5 m² av bruksarealet i loftsetasjen.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER

Kjeller: ca. 2,21 meter målt i gang.

Hovedetasje: ca. 2,30 meter målt i gang / spisestue, ca. 2,60 meter i peisestue og opptil ca. 3,22 meter i allbruksrom.

Loftsetasje: opptil ca. 4,26 meter målt på soverom 4. Ca. 2,00 meter i den største boden (ikke målbart areal grunnet skråtak/målereglar).

GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt).

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Konf. selgers egenerklæringsskjema (ikke mottatt ved rapportdato)

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)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		40		40	
SUM		40			
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje (40,0 m ²)	

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Naustrom (30,0 m ²)	

Kommentar

Nøstet er enklere målt opp fra utvendig side grunnet manglende tilkomst. Avvik må derfor påregnes.

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	287	29
Garasje	0	40
Naust	0	30

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2025	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	20	54		0	4930 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Kyrkjetangen 14							
Hjemmelshaver Holm Eva Karin, Holm Helge							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 600 000	1996

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell bolig, samt generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	17.09.2025	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring.	17.09.2025	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	17.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.
- 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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som. Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.