

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Haukedalen 89, 5121 ULSET

 BERGEN kommune

 gnr. 187, bnr. 309

 Andelsnummer 32

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 24.09.2025

Rapportdato: 15.10.2025

Oppdragsnr.: 20518-1035

Referansenummer: OL1751

Autorisert foretak: TakstIT AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Arild Bertelsen

Uavhengig Takstingeniør

arild@takstit.no

908 82 627



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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

Horisontaldelt tomannsbolig som ligger i andre etasje i Nedre Haukedal Borettslag.

Nye gulv på kjøkken stue og gang fra 2022. Nytt bad og separat vaskerom er fra 2022 med dokumentasjon.

Noen innerdører er skiftet i 2022.

Utvendig tak var nytt i 2023 og det pågår nå en rehabilitering i regi av BRL med fasade, ytterdører og vinduer. Eier opplyser om at det ikke vil bli etterisolert, men kledning blir revet, montert ny vindspærre duk utenpå asfaltplatene med ny kledning, nye vinduer og ytterdører utført av Åsane Byggmesterforretning AS. Garasjeplassen følger leiligheten ved salg. Rett utenfor garasjen finnes to parkeringsplasser som er reservert for lading av elbiler. Disse plassene er tilgjengelige for alle beboere i borettslaget.

Rekkehus - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein og ble skiftet i 2023. Besiktiget fra takfot via stillas. Nedløp og takrenner ble samtidig skiftet. Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre med sutaksplater, duk, feder, lekter og takstein.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasaden har liggende bordkledning. På befaringsdagen pågikk arbeid med utskifting av kledning og montering av ny vindspærreduk, utført av Åsane Byggmesterforretning AS. Det utføres ikke etterisolering.

Bygningen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass. Vinduer ble ikke nærmere vurdert da utskifting er planlagt i løpet av 2025. Det samme gjelder ytterdør (fra 2006) og balkongdør i tre (ca. 2005), som også skal skiftes.

Sørvestvendt terrasse på ca. 11 m² med rekkverkshøyde målt til 90 cm. Balkongen ble ikke nærmere vurdert da rehabilitering pågikk på balkongen på befaringsdagen.

Ved inngangsdøren er det en utvendig malt tretrapp med beslaglagte trinn og et repos på ca. 4,5 m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har laminatgulv, stue, kjøkken og gang har laminat fra fra Pergo, lagt i 2022. Vegger består av tapet og malte plater i ulike farger, noen vegger oppfrisket i 2025. Innvendige tak har malte plater med fastmonterte lamper. Etasjeskiller mellom boenheter er av betong.

Det er ikke utført radonmålinger, og bygget har ikke radonspærre. Boligen har elementpipe i Leca fra byggeår, med nytt rentbrennende ildsted installert i 2021.

Leiligheten har malte fyllingsdører med tre speil. Fire dører er fra 2022, øvrige er nyere enn byggeår, men med ukjent produksjonsår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: 4.5m², nytt i 2022.

Rommet har helflisede vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Taket er malt og har innfelte spotter. Det er målt 40 mm høydeforskjell fra sluk til terskel, og dusjsonen er nedsenket med 13 mm ved dusjdører. Fall mot sluk er 20 mm over 60 cm. Det

er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Innredning består av nedfelt servant med skuffer, speilskap med lys, veggmontert toalett og rettfoldede dusjdører. Elektrisk vifte styres via bryter utenfor rommet. Hulltaking er utført i bod/soverom uten påviste avvik.

Vaskerom: 4.1m², nytt i 2022.

Gulvet er flislagt med sokkelflis, og vegger og tak er malt med våtromsmaling. Ingen varmekilde. Det er målt 15 mm fall over ca. 80 cm fra terskel til plastsluk. Smøremembran er dokumentert. Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Ventil i taket gir naturlig avtrekk. Hulltaking er ikke utført grunnet tilliggende konstruksjoner kjøkken.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er utstyrt med oppvaskmaskin (ny ca. 2 år), induksjonstopp, mikrobølgeovn og stekeovn – alle fra Siemens. Vannstoppssystem er installert. Kjøkkenventilator fra Røroshetta med direkte avtrekk til uteluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), besiktiget i rørskap med drenering til bad. Avløpsrør er av plast. Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og avtrekk på kjøkken, vaskerom og bad.

Det er installert varmepumpe fra Panasonic (2023), med innedel plassert i stue. Montert av Åsane Servicesenter. Varmtvannstank på ca. 120 liter fra 2022.

Sikringsskap med automatsikringer datert 24.02.2021. Røykvarsler i hvert rom fra Sektor Alarm. Brannslukningsapparat fra 2023 og brannteppe er tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Leiligheten disponerer fast parkeringsplass nr. 89 i borettslagets garasjeanlegg. Like utenfor garasjen finnes to felles elbilladere samt gjesteparkering, begge tilgjengelig for borettslagets beboere. Elbilladerne benyttes etter selvkostprinsippet, og hver bruker betaler for sitt eget strømforbruk.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Ferdigattest gitt 24.04.83. Eier har montert vindu i bod, og omgjort bod til soverom, dette er ikke søkt om.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.etasje > Bad: 4.5m² > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken: 6.8m² > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.etasje > Vaskerom: 4.1m² > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.etasje > Vaskerom: 4.1m² > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.etasje > Vaskerom: 4.1m² > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omfatter vurdering av den aktuelle seksjonen, inkludert loft der dette er relevant. Det pågår for tiden rehabilitering av utvendig fasade, kledning, vinduer og dører, som omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. Felles konstruksjoner og tekniske fellesanlegg er derfor ikke vurdert i detalj her. Eventuelle avvik eller vedlikeholdsbehov knyttet til fellesarealer henvises til sameiets vedlikeholdsplan eller styrets opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1983

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot fra stillas. Taket var nytt i 2023 utført av Byggmester Jostein Garnes.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



! TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp og takrenner er skiftet med taket i 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

! TG IU Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Åsane Byggmesterforretning AS holder på med fasade, skift av kledning ny vindspærreduk, men ingen etterisolering i regi BRL.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med sutaksplater som igjen er belagt med duk oppå før det er lagt feder, lekter og takstein.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

På den ene siden av loftet som grenser mot nabo er det kun tilluft fra en raft, lite tilluft.

Ventilasjonsrør mangler litt isolasjon i toppen mot sutaket.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Lokal utbedring bør utføres.

Det er registrert antydninger i sutaksplatene på innvendig loft som indikerer behov for forbedret lufting. For å sikre tilstrekkelig ventilasjon og god luftsirkulasjon på begge sider av loftet, anbefales det å montere ventiler i gavlveggene.

Ventilasjonsrørene bør isoleres helt opp for å forhindre kondensdannelse på kalde dager. Fullstendig isolering vil bidra til å opprettholde riktig temperatur i rørene og redusere risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Tilstandsrapport



! TG IU Vinduer

Bygningen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass på befaringsdagen. Vinduer er ikke blitt undersøkt nærmere da det i løpet av 2025 skal være utskiftning av alle vinduer i regi BRL.

Årstall: 2005 Kilde: Eier



! TG IU Dører

Bygningen har malt ytterdør er fra 2006 og malt balkongdør i tre ca.2005 på befaringsdagen. Dørene er ikke blitt undersøkt nærmere da det i løpet av 2025 skal være utskiftning av alle dører i regi BRL

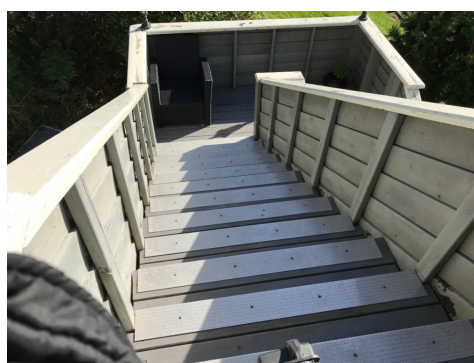
Årstall: 2005 Kilde: Eier

! TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvestvendt terrasse på 11m2 rekkverkshøyde målt til 90cm på befaringsdagen. Balkongen er ikke blitt nærmere undersøkt da det pågikk rehabilitering på befaringsdagen.

! TG 1 Utvendige trapper

Det er en utvendig malt tretrapp med trinn belagt med beslag. Ved inngangsdøren er det et repos (rapo) med et areal på ca. 4,5 m².



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, kjøkken, stue og gang har laminat fra Pergo lagt i 2022. Veggene har tapet og malte plater med ulike farger etter bruken av rommene, noen vegger er oppfrisket i 2025. Innvendige tak har malte plater med lamper som belysning.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke mellom boenhetene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt skjevheter i stuen på 13mm fra stuedør igjennom rommet til altandør på ca. 6.2meter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

I følge eier er det ikke utført radonmåling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radon målinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe i leca fra byggeår. Nytt rentbrennende ildsted i 2021

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører med tre speil. Fire av dørene er fra 2022 og de andre er nyere enn byggeår, men ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Noen av dørene tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD: 4.5M²

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Helflist bad med varmekabler og spotter som belysning.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



2.ETASJE > BAD: 4.5M²

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er helflistet og taket er malt med spotter som belysning.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD: 4.5M²

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flisen ved dørterskelen er 40mm. Nedsenket dusjsone son ligger 13mm lavere ved dusjdører. Det er 2cm fall fra dusjdører og inn til sluk på 60cm.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er avvik:

Terskelens høyde er ikke tilpasset fallforholdene i våtrommet, og det foreligger ikke tilstrekkelig fall på minimum 1:100 på hele gulvet, slik det kreves for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk.

Dørens plassering er 40 cm fra våtsone (vask), hvilket er i strid med kravene i TEK17 § 13-15 om fuktsikring i våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Dette medfører at terskelen ikke kan benyttes som vannbarriere i henhold til TEK17 § 13-15 representerer dermed et avvik fra forskriftens krav til fuktsikring og funksjonell utforming av våtrom.

Forskriften krever minimum 50 cm avstand fra våtsone til døråpning for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktpåvirkning. Den reduserte avstanden kan medføre økt risiko for fuktskader på dørblad og karm, og utgjør dermed et avvik fra gjeldende tekniske krav.

2.ETASJE > BAD: 4.5M²

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD: 4.5M²

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant med skuffer og speilskap med lys over, veggmontert toalett og dusjdører som er rettfoldedører.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD: 4.5M²

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte som styres via bryter på utsiden av badet.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD: 4.5M²

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod/soverom.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



2.ETASJE > VASKEROM: 4.1M²

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Flislagt gulv med sokkelflis, vegger og tak malt med våtromsmaling.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



2.ETASJE > VASKEROM: 4.1M²

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og taket er malt. Alle overflater er malt med samme våtromsmalingen

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Rør i rør skap står veldig nærme vasken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Rør-i-rør skap plassert innenfor membranens kravområde ved vask: Rør-i-rør skapet er plassert mindre enn 50 cm fra vasken, hvilket strider mot anbefalt utførelse i henhold til TEK17 § 13-15 om fuktsikring i våtrom. I våtsone rundt vask skal det være vanntett membran minimum 50 cm ut til hver side for å hindre fuktskader. Når skapet står innenfor dette området, utsettes det for økt risiko for fuktpåvirkning.

2.ETASJE > VASKEROM: 4.1M²

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Det er målt fall på 15mm fra toppen av flis ved dørterskelen til toppen av slukrist. Det er 15mm fall på ca.80cm.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

2.ETASJE > VASKEROM: 4.1M²

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det mangler mansjett på avløpsrør som går gjennom gulv under innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det er registrert at avløpsrør gjennom gulvet på vaskerommet mangler slukmansjett. Dette er i utgangspunktet et avvik fra kravene til fuksikring i henhold til TEK17 § 13-15, som krever at gjennomføringer i våtromsgulv skal være vanntette og sikre mot lekkasje. Selv om vaskerom normalt ikke utsettes for store mengder vannsøl, skal løsningen likevel oppfylle forskriftens krav til varig fuksikring.

Videre prosess: Det må først avklares med utførende firma hva som faktisk er gjort ved gjennomføringen. Basert på dette kan følgende alternativer vurderes:

Alternativ 1: Fjerne flis rundt avløpsrøret og montere godkjent slukmansjett som tetter mot membran og rør. Deretter legges ny flis.

Alternativ 2: Dersom det foreligger dokumentasjon fra utførende firma på at membranen er ført tett mot røret under flis, kan det vurderes å silikone rundt røret i kombinasjon med påføring av membran på røret minimum 2,5 cm over ferdig gulv, i tråd med kravene i TEK17 § 13-15.

Valg av løsning må baseres på dokumentert utførelse og vurdering av risiko, med hensyn til rommets bruk og fuktpåvirkning.



2.ETASJE > VASKEROM: 4.1M²

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

2.ETASJE > VASKEROM: 4.1M²

! TG 2 Ventilasjon

Ventil i taket med naturlig avtrekk over tak.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2.ETASJE > VASKEROM: 4.1M²

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. kjøkken ligger på andre siden av vaskerommet, det er ingen dusjsone.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN: 6.8M²

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som oppvaskmaskin (ca. 2 år gammel), induksjonstopp, mikrobølgeovn og stekeovn – samtlige fra Siemens. I tillegg er det montert vannstoppsystem.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkenet har noen kosmetiske skader på noen fronter og sokkel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er registrert enkelte bruksmerker på noen fronter og sokkel, men overflatene fremstår ellers som funksjonelle med noen kosmetiske skader.



Tilstandsrapport



2.ETASJE > KJØKKEN: 6.8M²

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator fra Røroshetta med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Drenering av rørskapet kommer ut inne på bad.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon fra ventiler i vinduer og avtrekk på kjøkken, vaskerom og bad.

! TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe fra Panasonic fra 2023 hvor innedelen er plassert i stue.

Montert og installert av Åsane Servicesenter.

Årstall: 2023



Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2022

Årstall: 2022 Kilde: Eier



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

Sikringskap med automatsikringer fra 24.02.2021.

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.
2021 24.02.2021 ble det skiftet innmat i sikringskapet. Henviser til dokumentasjonen som ligger i skapet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Elmont AS
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det ble skiftet innmat i sikringskapet i 2021
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

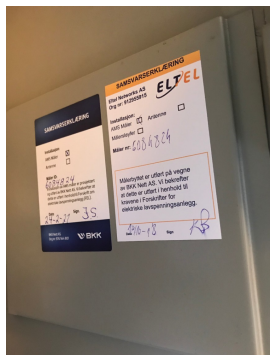
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det ligger dokumentasjon i sikringsskapet på hva som er utført av arbeider fra firma.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

! TG 1 Andre tomteforhold

Leiligheten har fast parkeringsplass nr. 89 i garasjeanlegget som følger leiligheten. Rett utenfor garasjen finnes to felles elbilladere og gjesteparkering tilhørende borettslaget, som kan benyttes av alle beboere. Bruk av elbil lader er basert på selvkost, og hver enkelt betaler for eget strømforbruk.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler i hvert rom fra Sektor alarm. Brannslukkningsapparat var nytt 2023 og brannteppe.

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



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

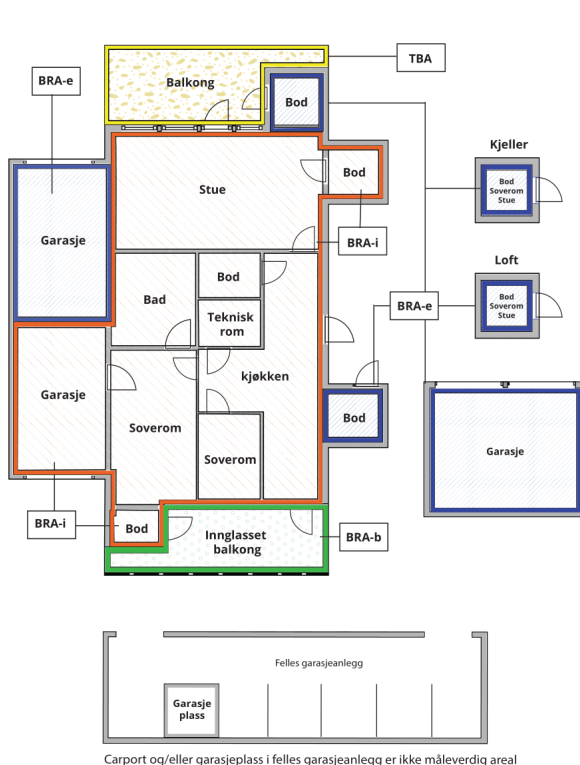
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggt teknisk 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	87	5		92	11
SUM	87	5			11
SUM BRA	92				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Bad: 4.5m ² , gang: 6.5m ² , entré: 2.4m ² , stue: 18m ² , kjøkken: 6.8m ² , soverom: 8.6m ² , soverom 2: 12m ² , bod: 7.8m ² , vaskerom: 4.1m ²	Utvendig bod: 4.86m ²	

Kommentar

Utvendig bod er på ca.4.86m² og balkong på ca.10.75m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Ferdigattest gitt 24.04.83. Eier har montert vindu i bod, og omgjort bod til soverom, dette er ikke søkt om.

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: Bad og vaskerom ble utført i 2022. Eier har innredet/omgjort en bod til et soverom.

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)
Rekkehus	79	13

Kommentar

Rekkehus

Utvendig bod er på ca.4.86m² og innvendig bod er på ca.7.8m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2025	Arild Bertelsen	Takstingeniør
	Jørn Ståle Norheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	187	309		0	34428.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Haukedalen 89

Hjemmelshaver

Nedre Haukedal Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NEDRE HAUKEDAL BORETTSLAG	953937484		VESTBO BBL: post@vestbo.no tlf:55309600 Styreleder BRL: Trygve Knag e- post:trygveknag@gmail .com tlf: 97760715	Nøttveit Anja Bø, Norheim Jørn Ståle

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
32	199 890

Årsregnskap

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

Kommentar

Felleskostnader: 6230kr
Garasje: 118kr
Kabel-tv og bredbånd: 403kr
Dugnad: 75kr
Totalt i kostnader pr måned: 6826kr

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Haukedalen 89 ligger i Åsane som er nord i Bergen kommune. Det er kort vei til barnehage, barneskole, ungdomsskole og nærbutikk. En kort kjøretur på ca. 5 minutter gir tilgang til Åsane Arena med ishall, innendørs sandvolleyballbane, åpen hall og fysakhall for ungdommer med ulike aktiviteter. Vestlandshallen med fotballbane og treningssenter. I samme område finnes også Åsane Storsenter, Horisont kjøpesenter, kulturhus og Åsane videregående skole. En kort kjøretur på 5 min mot Tertnes finner du Åstveit idrettsanlegg med ungdomsskole, håndballbane, fotballbane og svømmehall. Flotte turterreng rett utenfor døren hvor man kan gå opp til Geitanuken og videre i forskjellige retninger på fjellet. Kort vei til busstopp med gode kollektivtilbud med 3-bussen som går hyppig.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalt, plen, beplantning,

Tinglyste/andre forhold

Nei.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 950 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.10.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.10.2025		Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport (BKK)	03.10.2025	Bkk har godkjent anlegget datert 17.06.20.13	Gjennomgått		Nei
Sammendrag av Boligmappa	03.10.2025	På Boligmappa ligger FDV dokumentasjon fra Klevestad Rørleggerservice AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2025	
2	15.10.2025	

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 oppstas 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/OL1751>

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