

Tilstandsrapport

KOE
KONSULTING

📍 Høgsetevegen 11, 5244 FANA

📖 BERGEN kommune

gnr. 96, bnr. 430

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 19.08.2025

Rapportdato: 02.09.2025

Oppdragsnr.: 13739-3395

Referansenummer: BL4185

Foretak: KOE Konsulting AS



KOE
KONSULTING

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.

KOE KONSULTING AS

KOE ble etablert i 2024 av to takstingeniører med lang fartstid i bransjen. Sammen har de over 10 års erfaring fra taksering, etter å ha drevet egne selskaper. Eiere har solid faglig bakgrunn som fagtekniker, byggmester og takstingeniør, og mer enn 20 års samlet erfaring fra byggebransjen – blant annet som tømrer, byggeleder og prosjektleder.

Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig, bygg og eiendom:

- Tilstandsrapporter.
- Verditakster.
- Skade- og reklamasjonsrapporter.
- Arealmålinger.
- Prosjekt- og byggeledelse.
- Uavhengig kontroll.
- Byggoppdrag.
- Rådgivning

KOE kombinerer fagkunnskap og erfaring for å levere kvalitet og trygghet i hvert oppdrag.

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN

Relevante opplysninger vedr. Dette er angitt i siste del av tilstandsrapporten.

Det er svært viktig å også sette seg inn i disse opplysninger og rapportens omfang.

Rapportansvarlig



Kristoffer Sæle

Uavhengig Takstingeniør

ks@takstkonsult.com

976 44 335



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 fuktøk.

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

OBJEKT

Enebolig.
Oppført 1977.
Innredet over to etasjer.
- 1. Etasje og 2. Etasje.

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE

Grunn- og grunnmur
Grunnmur av murkonstruksjoner.
Gulv mot grunn av trebjelkelag.

Yttervegger
Yttervegger av trekonstruksjoner.
Utvendig bekledd med trekledning.

Takkonstruksjon
Saltak konstruksjon av tre som er utvendig tekket med betongtakstein.

Etasjeskille
Bygningen har etasjeskille av antatt trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIGE FORHOLD

Overflater
Gulvene er bekledd med:
- 1-stavs laminat og belegg.
Veggene er bekledd med:
- Slett malt platekledning.
Takene er bekledd med:
- Panel.

Toalettrom
Areal: 1,5 kvm.
Belegg på gulv, malt strie på vegger og slett malt himling.
Inneholder: Toalett og servant.

Vaskerom - 1. Etasje
Areal: 9,1 kvm.
Belegg på gulv, slette malte vegger og himling.
Vaskerommet er innredet med: Innredning med slette fronter, benkeplate og nedfelt skyllekar. Opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.

Kjøkken - 1. Etasje
Areal: 22,2 kvm.
1-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og himling.
Sivesund kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.
Takmontert ventilator.

Integrerte hvitevarer:
- Kjøleskap.
- Platetopp.
- Stekeovn.
- Oppvaskmaskin.

Bad 1 - 2. Etasje
Areal: 3,2 kvm.
Fliser på gulv, tapet på vegger og panel i himling.
Varmekabler i gulv.
Badet er innredet med: Vegghengt toalett, baderomsinnredning og badekar.

Bad 2 - 2. Etasje
Areal: 2,5 kvm.
Fliser på gulv, malt strie på vegger og malt panel i himling.
Varmekabler i gulv.
Badet er innredet med: Dusjkabinett, vegghengt toalett og baderomsinnredning.

Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet og brensel:
- Peis i stue.
- Varmekabler på bad.
- Luft-til-luft varmepumpe i stue.
- Varmefolie under alt nytt gulv i første etasje- stue, kjøkken, gang, soverom, wc-rom.

Tekniske installasjoner
Vannrør av kobber.
Avløpsrør av plast.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 63 ampere.
198 liters varmtvannstank fra 2022.

For fullstendig gjennomgang av boligens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

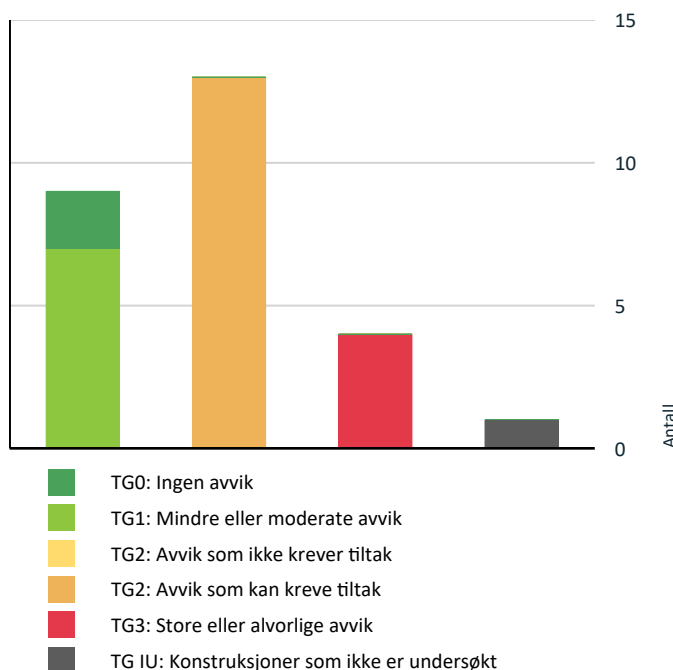
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

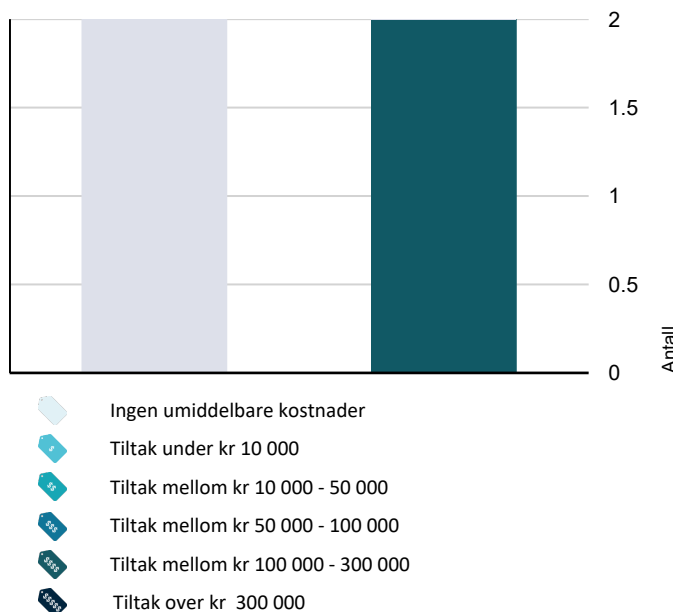
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad 1 > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkong-/terrassedør - 1. Et [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkong-/terrassedør - 2. Et [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fukt sikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1977

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Boligen er oppført i 1977 og er dermed 48 år gammel.
Boligen har i all hovedsak og da spesielt teknisk standard fra byggeår.

Det er viktig å huske at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter/regler som var på oppføringstidspunktet. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima, og innemiljø er strengere enn de som var da bygningen ble oppført.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt etter behov, men har i dag vedlikeholdsetterslep.
Det blir registrert flere bygningsdeler som er av høy alder eller som har passert det som anses som normal levetid.

Det vil derfor være større behov for oppgradering, oppussing/modernisering og generelt vedlikehold i kommende år.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er utvendig tekket med betongtakstein.
Teglsteinspipe.

Taktekking er ikke fullstendig undersøkt i denne rapporten da en evt. kontroll vil kreve sikringstiltak som stillas, lift el.l. Tilstandsgrad blir satt på bakgrunn av alder og visuell besiktelse fra bakkenivå.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekking er av høy alder og kan ha begrenset rest levetid.

Det blir registrert en del slitasje samt mosevekst på takstein.

Rennemerker ved lufting inne i bod, ikke kjent om dette er nytt eller gammelt.
Ikke registrert fukt på beforing.

Pipe er noe slitt over tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På bakgrunn av alder så bør det naturligvis vurderes utskifting av taktekking.
Taktekking må videre vedlikeholdes og årlig kontrolleres for evt. Skadede stein el.l.

Vedlikehold av pipe bør utføres.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av isolerte trekonstruksjoner.
Utvendige fasader er bekledd med trekledning.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning fremstår i all hovedsak i god stand, men det er sporadiske bord med noen sprekker og mer slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Generelt vedlikehold og lokal utbedring.

! TG 10 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak konstruksjon av tre som er utvendig teknet.
Takkonstruksjon fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

! TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Årstall: 1976

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene er av høy alder og bærer preg av det.

- Karmer er slitt med sprekker i treverk.

- Avskallet maling er registrert.

- Enkelte vridere er trege.

Også manglende beslag/vannbor mellom balkongdør og vindu i 2. Etasje.

Ikke mulig å konstatere om det er montert beslag/tilstrekkelig vannbord under vinduer på takopplett. Overgangen her har tidligere forutsaket noe vanninntrengning.

MRK.: Ikke alle vinduer er kontrollert grunnet tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene er av en slik alder at utskifting ikke er naturlig å forvente. Må uansett undersøkes nærmere og vedlikehold må utføres.

Eldre vinduer krever mer og jevnlig vedlikehold frem til evt. Utskifting.

Dører/vinduer - Generelt

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før kontroll og justering av dører/vinduer er 2 - 8 år.

- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

! TG 1 Hovedinngangsdør

Hovedinngangsdør av tre.

Døren er eldre, men i god stand alder tatt i betraktning. Jevnlig vedlikehold må forventes.

! TG 1 Bi-inngangsdør

Dør av tre.

Døren er eldre, men i god stand alder tatt i betraktning. Jevnlig vedlikehold må forventes.

Tilstandsrapport

Årstall: 1976

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Boddør

Dør av tre.

Døren er eldre, men i god stand alder tatt i betraktning. Jevnlig vedlikehold må forventes.

Årstall: 1976

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkong-/terrasedør - 1. Et

Skyvedør med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Årstall: 1976

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er av høy alder og bærer preg av det.

- Utvendige karmer er slitt med sprekker.
- Avskallet maling på utvendige karmer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren er av en slik alder at utskifting ikke er naturlig å forvente. Må uansett vedlikeholdes og utbedres.

Eldre dører krever mer og jevnlig vedlikehold frem til evt. Utskifting.

TG 2 Balkong-/terrasedør - 2. Et

Dør med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Årstall: 1976

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er av høy alder og bærer preg av det.

- Utvendig panel er slitt (sprekker og slitasje).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren er av en slik alder at utskifting ikke er naturlig å forvente.

Må uansett vedlikeholdes og utbedres.

Eldre dører krever mer og jevnlig vedlikehold frem til evt. Utskifting.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra soverom 1 i 2. Etasje til balkong på 7,6 kvm.

Utgang fra stue 1. Etasje til terrasse på 32 kvm.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder rekkverk i 2. Etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Generelt

Dagens gjeldene krav:

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter. Der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 meter.

Mrk.:

Det er ikke tilkomst til tekking på befaring, denne blir dermed vurdert iht. Alder.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

- Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

INNENDIG

1 TG 2 Kryp kjeller

Kryp kjeller under boligen, tilkomst fra utside.

Grovstøp mot grunn og isolert trebjelkelag mot kryp kjeller.

Ventiler i grunnmur.

Boligen har ikke innredet rom under terreng, men har kryp kjeller under trebjelkelag med lukeadkomst i grunnmur. Blindkjeller fra luke pga. vanskelig tilkomst.

Grovstøpt gulv i blindkjeller, antatt uten fuktsperre.

Jeg har registrert stedvis synlig fuktopptrekk i fundamenter. Blindkjeller fremstår ellers tørr og godt ventilert. Trebjelkelag er underkledd med Eternitt plater som kan inneholde Aspest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler som er besiktiget synes å være i god stand alder tatt i betraktning. Fuktmålinger er utført i diverse bjelker uten å registrere fukt, men det har vært en lengre varm og tørr periode.

Det gjøres oppmerksomt på at kryp kjellere anses å være en risikokonstruksjon hvor det kan forekomme fukt- og kondens utfordringer.

Avvik som må nevnes:

- Stedvis registrert noe fuktopptrekk i fundamenter (normalt iht. Alder og utførelse).
- Trebjelkelag er underkledd med eternitt (kan inneholde asbest).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pr. I dag ikke behov for tiltak, men det anbefales på generelt grunnlag å installere avtrekksanlegg i slike rom.



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Areal: 9,1 kvm.

Belegg på gulv, slette malte vegger og himling.

Vaskerommet er innredet med: Innredning med slette fronter, benkeplate og nedfelt skyllekar. Opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.

Alder er ikke kjent, men iht. Standard så anses vaskerommet å være fra byggeår.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING

Vaskerommet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til vaskerommet.

TG 2 blir allikevel satt på grunn av alder på membran og avvik nevnt under.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Areal: 9,1 kvm.

Belegg på gulv, slette malte vegger og himling.

Vaskerommet er innredet med: Innredning med slette fronter, benkeplate og nedfelt skyllekar. Opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.

Alder er ikke kjent, men iht. Standard så anses vaskerommet å være fra byggeår.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl er 15 - 35 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 3 blir satt som helhet, da i all hovedsak på bakgrunn av alder og normal/anbefalt levetid.

Rommet fungerer i dag, men levetiden er oppnådd. Det registreres også følgende avvik:

- Ikke oppbrett på belegg, dermed ikke tilfredsstillende tettesjikt.
- Utette rørgjennomføringer i gulv.
- Naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 3 betyr ikke at rommet står ovenfor umiddelbar renovering, men det må planlegges og vurderes.

Dersom rommet benyttes videre med dagens tilstand så må en være spesielt oppmerksom og holde rommet under oppsyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD 1

TG 3 Generell

Areal: 3,2 kvm.

Fliser på gulv, tapet på vegger og panel i himling.

Varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Vegghengt toalett, baderomsinnredning og badekar.

Alder er ikke kjent, men iht. Standard så anses badet å være fra byggeår.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 3 blir satt som helhet, da i all hovedsak på bakgrunn av alder og normal/anbefalt levetid.

Rommet fungerer i dag med dens bruk av badekar, men levetiden er oppnådd og det registreres følgende avvik:

- Gjennomgående sprek/riss i flis på gulv.
- Tapetskjøter er ikke tett.
- Bakenforliggende plater er noe fuktskadet.
- Ikke tilfredsstillende tettesjikt.
- Naturlig avtrekk.
- Dårlig og ujevnt fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om rommet i dag fungerer så må det påregnes renovering av bad grunnet alder og nevnte avvik.

Prisestimat for bad i dag har en stor variasjon med tanke på standard og kvaliteter. Oppussing og modernisering med tilsvarende standard vil naturligvis være billigst, en renovering vil være mer omfattende og dyrere.

Prisestimat med dagens standard settes til 100 000 - 300 000.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Areal: 2,5 kvm.

Fliser på gulv, malt strie på vegger og malt panel i himling.

Varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusjkabinett, vegghengt toalett og baderomsinnredning.

Alder er ikke kjent, modernisert i senere år, men anses som eldre (over 25 år gammelt).

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 3 blir satt som helhet, da i all hovedsak på bakgrunn av alder og normal/anbefalt levetid.

Rommet fungerer i dag med dens bruk av tett dusjkabinett, men levetiden er oppnådd og det registreres følgende avvik:

- Avslutning av fliser rundt sluk er u-fagmessig utført.
- Eldre sluk, ligger dypt i betongen, utfordrende å få tett.
- Tilnærmet ingen fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 3 betyr ikke at rommet står ovenfor umiddelbar renovering da det i dag benyttes tett dusjkabinett med avløp til sluk, men det må planlegges og vurderes.

Dersom rommet benyttes videre med dagens tilstand så må en være spesielt oppmerksom og holde rommet under oppsyn. Sluk kan ha begrenset levetid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Areal: 22,2 kvm.

1-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Sivesund kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.

Tilstandsrapport

Takmontert ventilator.

Integrerte hvitevarer:

- Kjøleskap.
- Platetopp.
- Stekeovn.
- Oppvaskmaskin.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning og benkeplate har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvikene er kosmetiske.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før utskifting av vannrør av Pex/kobber er 25 - 75 år.

Mrk.:

Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Mrk.:

Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgradering av ventilasjon i boligen bør vurderes.

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe i stue.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

194 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal levetid på en varmtvannstank er 20 - 30 år.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i bod.
Inneholder: skru- og automatsikringer.
Hovedsikring på 63 ampere.

Boligen har ett dels eldre el-anlegg.

Generell kommentar

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befarings. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

TOMTEFORHOLD

📍 TG 2 Fuktsikring og drenering

Utvendig drenering er ikke kjent, antatt fra byggeår utført med selvdrenerende masser av sprengstein/pukk.

Normal elde/slitasje: 

På grunn av alder og normal levetid så må man forvente at drenering ikke fungerer tilfredsstillende samt at det da blir fuktvandring grunnmur og gulv mot grunn.

Mrk.:

Drenering er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.

📍 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong.

Grunnmur er IKKE fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold i evt. fellesarealer og synlige forhold overbakkenivå utvendig.

📍 TG 0 Terrenghforhold

Flat boligtomt, ikke registrert stående vann eller tilsig på befaring.

MRK.

Opphold og lengre tørkeperiode på befaring.

📍 TG 2 Septiktank

Nedgravd septiktank i hage.

Type tank og utførelse er ikke kjent, antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

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 3 Oljetank

Eier opplyser om at det er en nedgravd oljetank i hagen.

Innvendig kamin er demontert og fjernet.

Eier opplyser om at oljetanken er ikke fjernet, og at de venter svar på kommunen på søknad om å slippe fjerning, men at den i stedet tømmes og

Tilstandsrapport

plomberes.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1984

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Frittstående garasje med tilhørende innredet rom i bakkant.
Støpt gulv på grunn. Gulv i innredet rom er oppforet tregulv og belagt med belegg.
Yttervegger av tre- og murkonstruksjoner. Utvendig bekledd med trekledning samt pusset og malt.
Saltak takkonstruksjon med tresperrer som er utvendig belagt med betongtakstein.
Vinduer med isolerglass i trekarmer.
2 stk inngangsdører med malt trepanel.
Vippeport av tre med malt trepanel.
Det er innlagt strøm i garasjen.

Vedlikehold

Bygningen er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten, dette iht. Avhendingsloven.
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

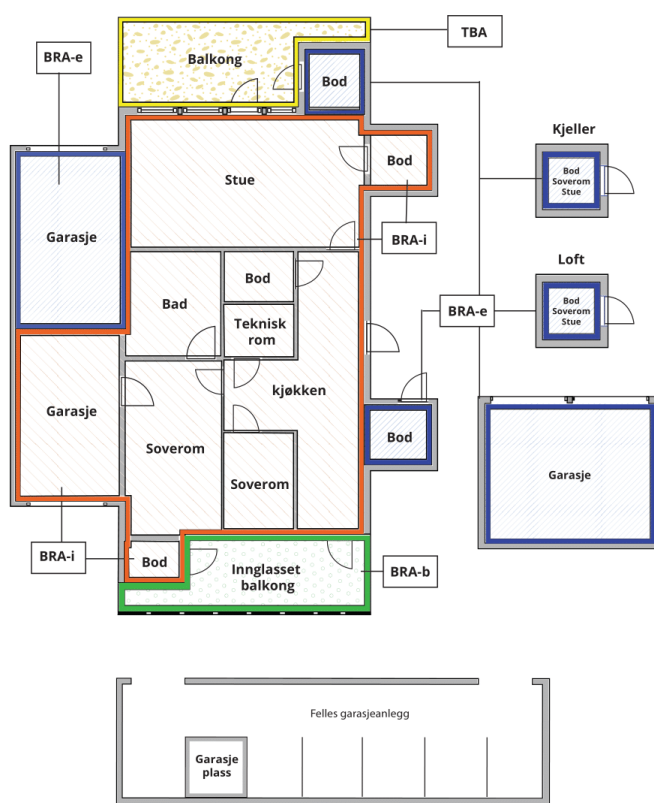
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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)		
1. Etasje	107			107	32
2. Etasje	67			67	8
SUM	174				40
SUM BRA	174				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, Vaskerom, Entré, Stue, Soverom, Toalettrom, Bi-inngang, Bod 1, Bod 2		
2. Etasje	Bad 1, Stue, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Garderobe 1, Garderobe 2, Bad 2		

Kommentar

NETTO ROMAREAL

1. Etasje

- Entré: 14,4 kvm.
- Toalettrom: 1,5 kvm.
- Kjøkken: 22,2 kvm.
- Stue: 36 kvm.
- Soverom: 10 kvm.
- Vaskerom: 9,1 kvm.
- Bi-inngang: 5 kvm.
- Bod 1: 3 kvm.
- Bod 2: 2,7 kvm.

2. Etasje

- Stue: 14,5 kvm.
- Soverom: 19,5 kvm.
- Bad 1: 3,2 kvm.
- Garderobe: Ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.
- Garderobe: Ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.
- Soverom 1: 12,2 kvm.
- Soverom 2: 12,4 kvm.
- Bad 2: 2,5 kvm.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

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:

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)		
1. Etasje		41		41	
SUM		41			
SUM BRA	41				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, Bod	

Kommentar

NETTO ROMAREAL

- Garasje: 24 kvm.

- Bod: 16,5 kvm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2025	Kristoffer Sæle	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	96	430	0	0	1389.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Høgsetevegen 11

Hjemmelshaver

Bondø Arne, Blomfeldt Tine Øverseth

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat septiktank som er nedgravd i hage bak huset. Tank tømmes ved behov av kommunen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	19.08.2025	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.08.2025	Kontroll av tidligere areal samt opplysninger om evt. Oppussing/vedlikehold.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2025	
2	22.08.2025	
3	27.08.2025	
4	02.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER SPESIELT FOR RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til minimumskravene fastsatt i avhendingsloven (lov om avhending av fast eiendom) og tilhørende forskrift. Det presiseres at rapporten **ikke** er en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen, men kun omhandler de bygningsdeler og forhold som omfattes av forskriftens krav til en **tilstandsrapport med minimumsomfang**.

Rapporten vurderer og beskriver kun følgende hovedpunkter, slik disse er tilgjengelige for visuell inspeksjon uten inngrep eller demontering:

1. Våtrom.
2. Kjøkken (overflater, innredning, vann- og avløpsrør).
3. Innvendige vann- og avløpsrør.
4. Varmtvannsbereder.
5. Vannbåren varme.
6. Varmesentraler.
7. Ventilasjon.
8. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak.
9. Loft (konstruksjonoppbygging).
10. Yttervegger.
11. Vinduer og ytterdører.
12. Balkonger, verandaer og lignende.
13. Krypekjellere.
14. Rom under terreng.
15. Grunnmur.
16. Drenering.
17. Terrengforhold.
18. Elektrisk anlegg.

I mindre sameier/borettslag hvor det er mindre en 4 boenheter så blir ikke felles eiet bygningsmasse vurdert/undersøkt, bare enkelt beskrevet. Dette kan gjelde:

1. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak.
2. Loft (konstruksjonoppbygging).
3. Yttervegger.
4. Krypekjellere.
5. Rom under terreng.
6. Grunnmur.
7. Drenering.
8. Terrengforhold.

Dersom boenheten allikevel har en svært direkte tilknytning til overnevnte bygningsdel så kan den allikevel bli vurdert.

Rapporten bygger utelukkende på **visuell inspeksjon** og enkle fuktmålinger med ikke-destruktive metoder. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, bruk av avansert måleutstyr eller kontroll av skjulte installasjoner. Kjøper oppfordres derfor til å foreta ytterligere undersøkelser ved behov.

Denne rapporten må ikke forveksles med en fullstendig teknisk tilstandsanalyse.

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 tjenesteyter.

• 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 rekkverkshøyder/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 sokkeletasje) 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

Forutsetninger

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 funksjonssprøving 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.
- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad,

utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: 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 godkjennelse 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette

Forutsetninger

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](#)

Rapporten er oppbygget iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og Kapittel 2. Minstekrav til tilstandsrapporter.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppleggsgiver, med mindre annet fremgår.

Lovlighet, byggesøknad mm. Er ikke undersøkt/vurdert i denne rapporten.