

Tilstandsrapport

Medlem av

NITO



Enebolig



Alf Bondes veg 11, 5265 YTRE ARNA



BERGEN kommune



gnr. 302, bnr. 617

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 12.06.2025

Rapportdato: 05.08.2025

Oppdragsnr.: 18473-1465

Referansenummer: LI5365

Foretak: Takst Team Vestlandet AS

Takstingeniør: Arthur Sundt

Vår ref:



Medlem av

NITO

TAKST TEAM VESTLANDET

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.

Rapportansvarlig



Arthur Sundt

Uavhengig Takstingeniør

arthur@takstvestlandet.no

905 88 025



Medlem av
NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ: Boligen er oppført i 1925.
Oppført i hht gjeldende byggeskikk på den tiden.
Begrenset med regelverk på den tiden.

Enebolig over 2 etasjer + kjeller og koffertloft.

Boligen er hovedsakelig i sin opprinnelige konstruksjon fra byggeår.

Boligen holder en normal/ eldre standard på overflater, innredninger og installasjoner.

Bad og vaskerom: TG 3 i hht alder.

Ingen skadedyr ble observert på befaring.

Det er opplyst om observasjoner av enkelte sølvkre og skruketroll.

Det er generelt behov for vedlikehold, rehabilitering.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Før øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1926

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur:

Fundamentert på faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.

Videre grunnforhold er ikke kjent.

Grunnmur/fundamenter av betong.

Generelt:

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger i liggende plank.

Utvendig trekledning.

Takkonstruksjon:

Saltak, sperrekonstruksjon.

Tekket med skifer.

Renner og nedløp i plast.

Vinduer:

Vinduer med 2 lags isolerglass i trekarmer.

Vinduer med enkle glass.

Vinduer med 2 lags energiglass i fabrikkmalte trekarmer.

Ytterdører:

Finert teak ytterdør m/ isolerglassvindu.

Kjeller: Hvit dør med isolerglassvindu.

Støpt trapp til ytterdører.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Garderobeskap:

2. etg.: Garderobeskap på soverom.

GULV:

Koffertloft: Tregulv.

2. etg.: Gulvbelegg.

1. etg.: Belegg i gang og kjøkken.

2 stavs eikeparkett i stuer.

Tregulv i bod.

VEGGER:

Koffertloft: Synlig plank/sperr.

2. etg. Malt miljøstrie.

1. etg.: Panel, Malte flater, miljøstrie, huntonitt, plank.

HIMLING:

Koffertloft: Sperr/sutak.

2. etg.: Malte flater.

1. etg.: himlingsplater i spisestue og kjøkken.

Panel i gang og bod.

Malt stuehimling.

Etasjeskillere: Trebjelkelag.

Pipe i tegl, fra byggeår.

Innvendig foret, ikke opplyst årstall.

Feieluke på koffertloft.

Eldre feieluke i kjeller.

Stue: Rentbrennende peisovn.

Bratt tretrapp til koffertloft.

Trapp mellom 1. og 2. etg.: Tretrapp med belegg i trinn.

Tretrapp mellom 1. etg og kjeller.

Malte fyllingsdører.

Finerte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc:

Gulv: Linoleum med oppbrett.

Sluk av støpejern.

Ca 20 mm fall fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.

Våtromstapet på vegger.

Malt himling.

Innredning og utstyr:

Servant, skap med hvite fronter.

Veggmontert lampe med enkel stikkontakt.

Gulvmontert wc.

Badekar m/ dusjplass.

Stråleovn.

Ventil i yttervegg + spalteventil i vindu.

Vaskerom:

Flislagt gulv.

Beskrivelse av eiendommen

Sluk av støpejern.

Vegger med sokkelfliser og malt puss.

Pusset himling.

Dobbelt skyllekar av plast.

Opplegg for vaskemaskin.

Stråleovn

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte eikefronter.

Laminat benkeplate med eikelist i front.

Stålvask med kum.

Opplegg for oppvaskmaskin, 45 cm.

Fliser på vegg over oppvaskbenk.

Ventilator, antatt tilkoblet lufteløp i pipe.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kobber.

150 liters v.v- bereder på vaskerom.

Den største kjellerboden har vannkran og eldre støpejernssluk.

Avløpsrør av plast.

Stakeluke i kjeller.

Naturlig ventilert.

Koffertloft: Spalteventil i ett vindu.

2. etg.: Spalteventil på soverom 3 og i gang.

Bad: Ventil i yttervegg + spalteventil.

1. etg.: Spalteventil i stuer.

Kjeller: Ventil i pipe, i den største boden.

Spisestue: Luft til luft varmepumpe

Luftspenninntak.

Sikringsskap på koffertloft.

Automatsikringer m/ jordfeil aut.: 20Ax1, 16Ax1, 15Ax2, 10Ax3.

40A OV.

Aut. måler.

Taklamper/ lampepunkt.

Panelovner.

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

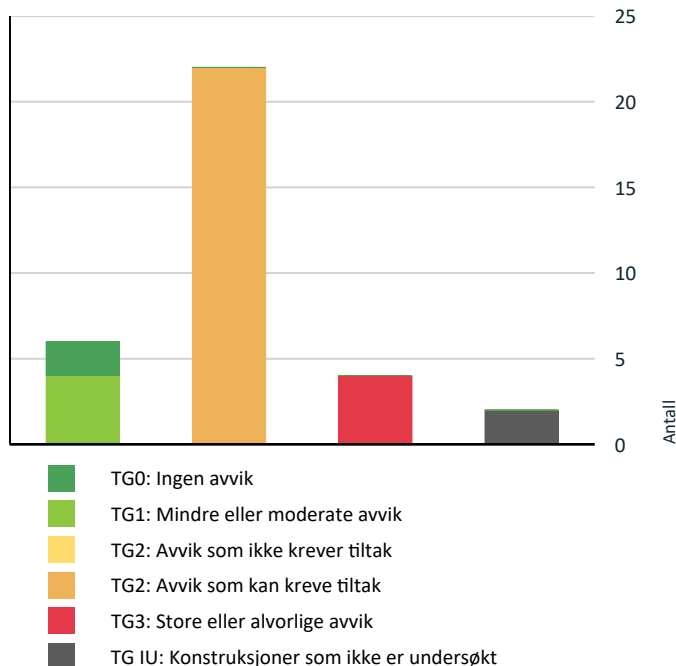
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke kontrollert av takstmann.

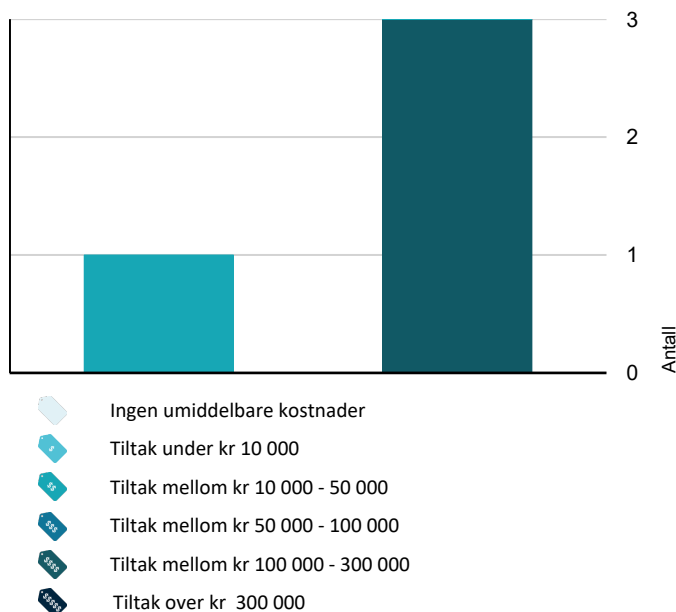
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1926

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tekket med skifer.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

En manglende skiferstein.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tiltak:

Ny tekking må planlegges.



! TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.

I forbindelse med ny takteking må det monteres snøfangere på begge sider, samt stigetrinn og evt plattform til pipe.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i liggende plank.
Utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- En del slitasje og avskallende maling.
Noe mm i konstruksjonene.
Manglende lufting i overgang vannbord og kledning.
Noe råte i treverk.
Noen eldre fuktmerker på plank innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er behov for oppgraderinger, maling.
Noe treverk er modent for utskifting.

Tilstandsrapport



Yttervegger i plank.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak, sperrekonstruksjon.
Ark mot nordvest.
Begrenset tilkomst/kontroll på koffertloft, grunnet mye lagret løsøre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Alminnelig slitasje.
Noe mit.
Noen eldre fuktmerker, spor etter tidligere lekkasjer.
TG 2 i hht alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- I forbindelse med ny takteking må det påregnes at det kan avdekkes noe råte mm, som må skiftes ut.



! TG 3 Vinduer

Koffertloft: Takvindu med enkle glass i støpejern, samt et vindu med enkle glass i trekarm.

Vinduer med 2 lags isolerglass i trekarmer.

Varierende alder.

3 stk i 2. etg.

2 stk i 1. etg.

Vindu med enkelt glass i bod.

Kjeller: Vinduer med enkle glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noen punkterte glass.
Generelt slitte karmen/vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er behov for en del nye vinduer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer - 2

Vinduer med 2 lags energiglass i fabrikkmalte trekarmner.

TG 2 Dører

Finert teak ytterdør m/ isolerglassvindu.
Kjeller: Hvit dør med isolerglassvindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør: Sprekk i glass.
Kjellerdør: Katteluke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig vedlikehold.

Ytterdør fungerer med sprekk i glass.



Kjellerdør m/katteluke.

TG 2 Utvendige trapper

Støpt trapp til ytterdører.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik:

Slitte trapper.

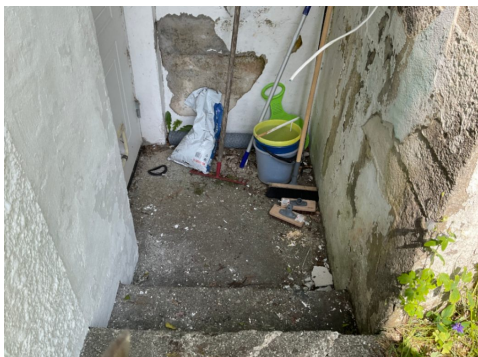
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for vedlikehold, samt utbedre rekkverk mht mindre åpninger.



Tilstandsrapport



INNVENDIG

! TG 2 Overflater

GULV:

Koffertloft: Tregulv.

2. etg.: Gulvbelegg.

1. etg.: Belegg i gang og kjøkken.

2 stavs eikeparkett i stuer.

Tregulv i bod.

VEGGER:

Koffertloft: Synlig plank/sperr.

2. etg. Malt miljøstri.

1. etg.: Panel, Malte flater, miljøstri, huntonitt, plank.

HIMLING:

Koffertloft: Sperr/sutak.

2. etg.: Malte flater.

1. etg.: himlingsplater i spisestue og kjøkken.

Panel i gang og bod.

Malt stuehimling.

Bruksslitasje.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder, hyller m.m, samt misfarge/skjolder hvor bilder, hyller, møbler, tepper har vært plassert. I tillegg er det som regel enkelte riper, hakk, fargeforskjeller mm i gulv. Dette ansees som normalt i brukte boliger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varierende slitasje og tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for modernisering/oppgraderinger.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere: Trebjelkelag.

Støpte gulv mot grunn.

Svanker og retningsavvik i bjelkelag og kjellergulv..

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 i hht retningsavvik og alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Dersom boligen eller enkelte rom skal renoveres anbefales det tiltak.

! TG 0 Radon

Radongodkjent i 2015.

! TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i tegl, fra byggeår.

Innvendig foret, ca i 2010.

Feieluke på koffertloft.

Eldre feieluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre bekmerker på pipe.

TG2 i hht alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og vedlikehold.



Tilstandsrapport



! TG 1 Pipe og ildsted - 2

Stue: Rentbrennende peisovn.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellervegger i murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Noe fuktgjennomslag i kjellervegger.

Saltutslag enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



! TG 2 Innvendige trapper

Bratt tretrapp til koffertloft.

Trapp mellom 1. og 2. etg.: Tretrapp med belegg i trinn.

Tretrapp mellom 1. etg og kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må utføres tiltak for at trapper skal tilfredstille sikkerhetsmessige forhold.



Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige dører

Malte fyllingsdører.
Finerte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksslitasje.

TG 2 i hht alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold samt enkelte justeringer.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

! TG 3 Generell

Gulv:

Linoleum med oppbrett.

Sluk av støpejern.

Ca 20 mm fall fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.

Våtromstapet på vegger.

Malt himling.

Innredning og utstyr:

Servant, skap med hvite fronter.

Veggmontert lampe med enkel stikkontakt.

Gulvmontert wc.

Badekar m/ dusjglass.

Stråleovn.

Ventil i yttervegg + spalteventil i vindu.

Vurdering av avvik:

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

Sluk fra badekar renner ikke tilstrekkelig unna. Vann kommer ut på baderomsgulv ved dusjing og tømming av badekar.

Konsekvens/tiltak

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

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsgrad 3 er gitt i hht Norsk Standard NS 3600:2018, basert på alder: Byggeforskrifter fra før 1997.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD/WC

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Sannsynligvis kompakt vegger av plank.



KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Flislagt gulv.
Sluk av støpejern.

Vegger med sokkelfliser og malt puss.

Pusset himling.

Dobbelt skyllekar av plast.
Opplegg for vaskemaskin.
Stråleovn

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Manglende ventilering.
Saltutslag på vegger.
Eldre sluk.
TG3 i hht alder.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vegger i mur.
Hulltaking er ikke mulig.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Innredning med profilerte eikefronter.
Laminat benkeplate med eikelist i front.
Stålvask med kum.
Opplegg for oppvaskmaskin, 45 cm.
Fliser på vegg over oppvaskbenk.

Vurdering av avvik:

- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.
- Fuktutslag i benkeplate ved vask.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at fuktindikatormålinger kan være beheftet med noe usikkerhet. Derfor anbefales det å gjennomføre grundigere undersøkelser for å bekrefte omfanget av fuktindikatorutslagene og identifisere kilden. Dette kan innebære bruk av mer avanserte fuktmålere, inspeksjon bak overflatematerialer etc.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator, antatt tilkoblet lufteløp i pipe.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber.
Stoppekran i kjellerbod.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Andre tiltak:

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Rør på kjøkken



Stoppekran

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Stakeluke i kjeller.

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 utskiftning av rør.



! TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig ventilert.
Ventilering i hht eldre forskrifter.

Koffertloft: Spalteventil i ett vindu.
2. etg.: Spalteventil på soverom 3 og i gang.
Bad: Ventil i yttervegg + spalteventil.

1. etg.: Spalteventil i stuer.

Kjeller: Ventil i pipe, i den største boden.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 1 Varmesentral

Spisestue: Luft til luft varmepumpe



TG 2 Varmtvannstank

150 liters v.v- bereder på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



TG 3 Andre installasjoner

Den største kjellerboden har vannkran og eldre støpejernssluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluk fra byggeår.
TG 3 i hht alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sluk mm er modent for utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Luftspenninntak.

Sikringsskap på koffertloft.

Automatsikringer m/ jordfeil aut.: 20Ax1, 16Ax1, 15Ax2, 10Ax3.

40A OV.

Aut. måler.

Taklamper/ lampepunkt.

Panelovner.

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.

1926

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Reparert utvendig strømledning i mai 2025 etter at den ble kuttet av ved uhell.
Lagt opp strøm til varmepumpe i 2018.
Det ble lagt ned jordspyd for noen år siden.
Det er opp gjennom byttet diverse elektrisk i huset, alt utført av elektriker.
Samsvarserklæringer er ikke fremvist.
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Det er opplyst at sikring løses ut når oppvaskmaskin og kaffetrakter er på samtidig.
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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



! 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.

Brannslukningsapparat og røykvarslere.
Bør skiftes.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Utvendig drenering er ikke kjent.
Kultet med steinmasser.

Vurdering av avvik:

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

Diverse saltutslag i mur i kjeller/ fukt i murer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

I forbindelse med ny utvendig drenering anbefales det utvendig isolering av grunnmuren.

Takvann må bortledes fra grunnmuren.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert på faste masser. Videre grunnforhold er ikke kjent.
Grunnmur/fundamenter av naturstein/betong.

Begrenset tilkomst/kontroll i kjeller, grunnet mye lagret løsøre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Saltutslag på kjellervegger.
Noen sprekker/riss, avskallende puss og maling mm.
Alminnelig slitasje.
Støpt dekke mellom kjellerinngang og hovedinngang: Rust i armering.
Sprekker, riss og avskallende puss og maling mm.
TG 2 i hht alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjellervegger har behov for vedlikehold.

Murer og dekke ved kjellerinngang har behov for oppgraderinger/vedlikehold.



TG 2 Forstøtningsmurer

Natursteinmur i sørøstre del av tomten.

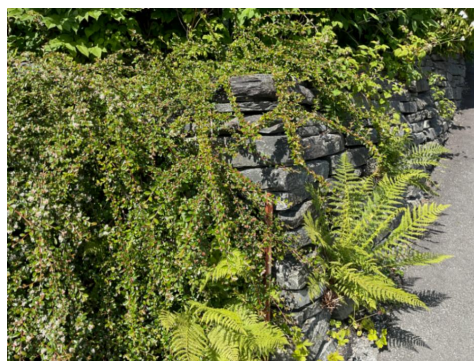
Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser av utvendig mur.



Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger ikke utsatt til for flom eller skred mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Det samler seg en del vann på plen utenfor kjøkkenvindu ved nedbør. Trolig dårlig drenering på stedet. Deler av plenen utenfor kjøkkenvindu på skrå oppover mot serviceboliger er ofte litt bløt etter regnvær.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.

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

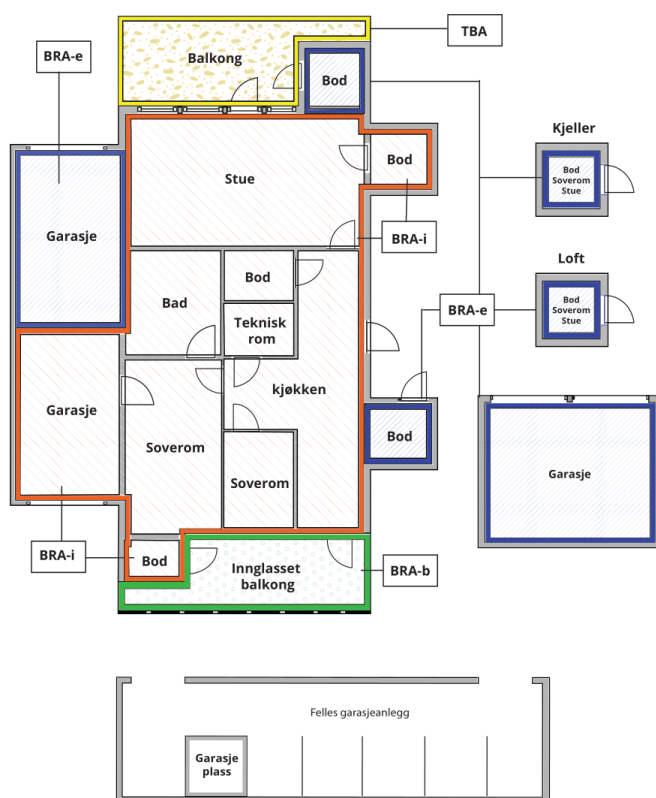
Hva er måleverdig areal?

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 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 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	47			47	
1. Etasje	54			54	
Kjeller	48			48	
SUM	149				
SUM BRA	149				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang m/trapp, Bad/wc, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
1. Etasje	Gang m/trapp, Kjøkken, Spisestue, Stue, Bod		
Kjeller	Gang m/trapp, Bod, Bod 2, Bod 3, Vaskerom		

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser.

Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter osv. opptar.

Koffertloft:

Mønehøyde: 2,25 m.

Gulvflate: Ca 25 m².

Ikke målbart areal.

2. etg.:

Takhøyde, vaterhimling 2,35-2,6 m.

Gang m/ trapp: 9,4 m².

Bad/wc: 3,5 m².

Soverom 1: 15 m².

Soverom 2: 8,2 m².

Soverom 3: 9,3 m².

Samlet nettoareal er 45,4 m².

1. etg.:

Takhøyde: 2,48-2,54 m.

Gang m/ trapp, inkludert trapp til kjeller: 7,3 m².

Kjøkken: 8,9 m².

Spisestue: 15 m².

Stue: 18,7 m².

Bod: 2 m².

Samlet nettoareal er 51,9 m².

Kjeller:

Takhøyde: 2,25 m

Gang m/ trapp: 14,7 m².

Bod 1: 5,4 m².

Bod 2: 8,3 m².

Bod 3: 13,8 m².

Vaskerom: 5 m².

Samlet nettoareal er 47,2 m².

Generelt: Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, herunder krav til varig opphold, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke kontrollert av takstmann.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	99	50

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2025	Arthur Sundt	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	302	617		0	675.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Alf Bondes veg 11

Hjemmelshaver

Skorpen Gudny Hunshamar (dødsbo)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet i Alf Bondes veg, Ytre Arna.
Fin utsikt over Sørfjorden og mot Osterøy.
Ca 6 km til Øyrane torg og 18 km til Bergen sentrum.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.
Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.
For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Det ble rundt 1995 lagt ned ny vannledning fra inntak i hus til fellesledningen i Alf bondes veg 13B.
Fellesledningen derfra og til utenfor kirken ble på tidlig 2000 tallet rehabilitert med rør i rør. Kirken/ Bergen kirkelige fellesråd byttet derfra og til offentlig i 2022.
Det var en lekkasje på fellesledning i 2021, det ble reparert av rørlegger Olav Mørner.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.
Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Uregulert.

Om tomten

Opparbeidet, plan tomt: Bed, plen og beplantning.
Parkering på egen grunn.

Tinglyste/andre forhold

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt i hht lov om avhending av fast eiendom.
Byggesak, (om bygget er i samsvar med Kommunens dokumenter) heftelser og servitutter er ikke kontrollert, det henvises derfor til dette.

Det står på skjøte fra 1984 at "kjøperne forplikter for seg selv og eventuelle senere eiere av eiendommen i å avstå frivillig et ca 3m bredt grunnstykke mot Alf bondes veg ved en utvidelse av veien.

Det ble laget en avtale med nabo i 13A om å ta litt av eiendommen i 11 for å gjøre det mulig å svinge opp til 13 B.
Dette er utført, men ingen avtale foreligger.

Bebyggelsen

Enebolig, oppført i 1925.
Arealer er fordelt over hovedplan og loft, samt kjeller og koffertloft.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2022	Uskifte

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	94275668	Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.07.2025		Gjennomgått	5	Nei
Norges Eiendommer	16.06.2025		Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	16.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Planstatus	16.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Veikart	16.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger			Finnes ikke		Nei
Status vann og avløp	09.07.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.08.2025	
2	04.08.2025	
3	05.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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