

Tilstandsrapport



Enebolig



Stephansens veg 6, 5267 ESPELAND



BERGEN kommune



gnr. 295, bnr. 370

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 10.04.2025

Rapportdato: 14.04.2025

Oppdragsnr.: 20518-1010

Referansenummer: VY4892

Autorisert foretak: TakstIT AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Arild Bertelsen

Uavhengig Takstingeniør

arild@takstit.no

908 82 627



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på et plan. Den ble fullstendig rehabilitert både utvendig og innvendig i 2014-2019, med oppgraderinger som nytt tak, ny fasade, nye vinduer og dører, rør-i-rør-system, bad, vaskerom, sentralstøvsuger, balansert ventilasjon og generelt nye innvendige overflater.

Uteområdet er fint tilrettelagt med forstøtningsmurer, gjerder og terrasser både foran og bak huset. Fra stuen leder det ut til en romslig terrasse på cirka 110 m², som er inngjerdet og har praktiske porter i begge ender for enkel tilgang. Fra spisestuen kommer man ut til en skjermet, overbygget terrasse på den ene siden, og boblebadet på den andre.

Boligen ligger høyt, fra garasjen fører trapper med varmekabler opp til huset. Under hele boligen finnes en krypkjeller med bjelkelag i trekonstruksjoner, antatt gulv av grovbetong på faste masser, ringmurer i betong, og bindingsverk kledd med både liggende og stående bordkledning. W-takstoler utgjør loftets saltakkonstruksjon, med sutaksbord og takfolie som yttertekking. Vinduer og altandører er laget av PVC/plast med 3-lags isolerglass, mens ytterdører er malte med glass og har kodelås.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen består av W-takstoler som utgjør saltaket fra byggeåret. Over takstolene er det lagt sutaksbord, med taktekking i form av takfolie, som ble fornyet i 2019 ifølge eieren. Nedløp av typen Grøvik i aluminium og antas beslag er utført i stål for å sikre god heft av takfolien. Pipen er blitt kledd inn med en kombinasjon av takfolie og beslag.

Veggkonstruksjonen er laget i bindingsverk som er lektet ut og kledd med en kombinasjon av stående og liggende dobbelfalset bordkledning, oppgradert i 2015. Vinduer, altandører og skyvedøren er laget av PVC/plast med 3-lags isolerglass og ble installert nye i 2014. De fleste vinduene er innadslående og har en praktisk luftefunksjon. Ytterdører er malte med glass og har kodelås.

Fra stuen leder det ut til en romslig terrasse på cirka 110 m², som er inngjerdet og har praktiske porter i begge ender for enkel tilgang samt et dukkehus. Fra spisestuen kommer man ut til en skjermet, overbygget terrasse på den ene siden, og boblebadet på den andre.

Boligen står på antatt faste masser med ringmurer i betong og gulvet i krypkjeller av antatt grov betong. Krypkjelleren er tilgjengelig fra begge sider av huset og strekker seg under hele bygningen. Den er delt i to av en bærevegg i betong, som er plassert omtrent midt under huset. Det er inspeksjonsluker på begge sider, med mange ventiler rundt huset for god ventilasjon.

Den utvendige trappen som leder til eiendommen er bygget i betong med varmekabler, og den øverste delen av trappen er i belegningsstein. Enkel garasje med manuelt betjent treport plassert ved veien.

Garasjen har innlagt strøm og vann, samt en grav med illegsplater. Det er også en dør med kodelås på siden for enkel tilgang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen på loftet fremsto som tørr og i god stand på befaringsdagen. Det ble observert gamle fuktskjolder på sutaksbordene rundt pipen, men området var tørt, og lekkasjen skal ifølge eieren ha blitt utbedret.

Det er loftsluke på soverom med inngang fra stuen.

Balansert ventilasjon og sentralstøvsugeren er plassert på loftet.

Alle innvendige overflater ble fornyet i 2015 og består av malte veggplater, laminatgulv, fliser og belysningen består av spotter i enkelte rom og taklamper i andre. Bad, toalettrom og vaskerom var nye 2015. Samtidig ble et nytt rør-i-rør-system installert gjennom hele boligen.

Boligen inneholder en entre, gang, toalettrom, bad, samt fire soverom, stue, kjøkken med tilgang til separat vaskerom med en tilstøtende gang. Tre av soverommene ligger med inngang fra gangen, mens det fjerde soverommet har adkomst via stuen.

I stuen står en rentbrennende vedovn med glassfront fra 2019, som gir effektiv varme kombinert med varmepumpe og balansert ventilasjon. Pipen ble feiet den 12.09.23, og feieren registrerte ingen avvik.

Innerdørene er av typen Kungsæter, med en glassdør mellom entreen og gangen. Skyvedører er installert ved det innerste soverommet i gangen, på vaskerommet, og tilstøtende rom. Enkelte dører har mindre bruksmerker. Boligen er utstyrt med flere garderobeløsninger, som i entre, gang ved vaskerom og soverom.

Det er utført el-kontroll 11.03.25 og eier har nå fått utbedret mangler av elektriker. Dette vil komme inn på boligmappen etter hvert.

Etasjeskillet mot krypkjelleren er utført i tre og består av en bjelkelagskonstruksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er helfliset og ble oppusset i 2015 med takdusj, spotter og varmekabler. Veggene er kledd med fliser, og taket er malt samme år. Fallet fra dusjdør til topp slukrist er målt til 17 mm, og totalt fall fra topp slukrist til topp flis ved døren er 22 mm.

Kan ikke se membran i sluk, og dokumentasjon mangler.

Badet har to nedfelte vasker med skuffer under, et skap ved siden av og speilskap over vaskene. Avtrekk er installert i dusjsonen for ventilasjon.

Hulltaking ble gjort i entreen inn mot dusjsonen, ingen unormale verdier funnet.

Vaskerommet er fra 2015 med varmekabler og fliser og sokkelflis på gulv. Membranen er klemt i sluket, dokumentasjon mangler. Veggene og taket er kledd med malte plater med en taklampe som belysning.

Beskrivelse av eiendommen

Innredningen består av hvite skap med svart laminert benkeplate med nedfelt vask. Her er det god plass til vaskemaskinen og tørketrommel. Varmtvannsberederen er plassert i enden av rommet. Avtrekk er montert i taket for ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Moderne og stilfullt kjøkken fra 2015, med hvite høyglans fronter, integrerte håndtak og kompositt benkeplate med en nedfelt stål vask. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, inkludert stekeovn, mikrobølgeovn, kaffemaskin, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det lagt keramiske fliser. Kjøkkenventilator har avtrekk som går ut over tak. Den gode belysningen på kjøkkenet består av spotter i tak.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet er hellyst og utstyrt med spotter i tak for god belysning, et vegghengt toalett, et rør-i-rør-skap, og en enkel baderomsinnredning som inkluderer en nedfelt vask med et speilskap plassert over.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har to stk rør-i-rør-skap et plassert på toalettrommet og et på vaskerommet. I krypkjelleren er det synlige avløpsrør av plast. Huset er utstyrt med et balansert ventilasjonsanlegg fra 2015 og en varmepumpe som er plassert i stuen samme år. Varmtvannsberederen har en kapasitet på 287 liter og er plassert på vaskerommet. Sentralstøvsugeren og ventilasjonsanlegget er plassert på loftet, mens sikringsskapet med automatsikringer er lokalisert på vaskerommet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforholdene antas å bestå av faste masser, men dreneringsstatus er ukjent. I krypkjelleren er det støpt grov betong, og det er ingen tydelige tegn til fuktighet på gulvet under huset. Betongmuren er synlig fra krypkjelleren, men fundamentets detaljer er ukjente. Det er en forstøtningsmur i forkant av boligen, som ligger i et skrånende terreng.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger Løyve til innflytting i oppført nybygg, datert 23.03.1974

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ferdigattest for garasje, datert 20.12.1983.

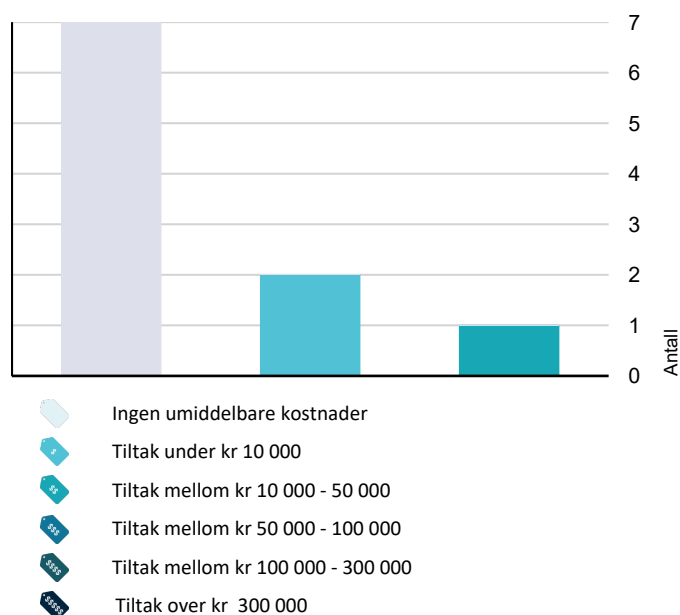
Sammendrag av boligens tilstand

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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

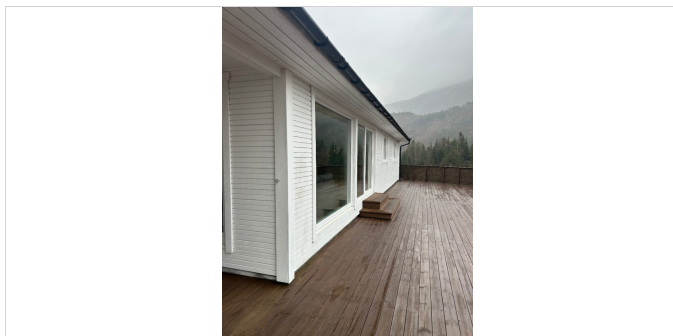
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

Anvendelse
bolig

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket var nytt i 2019 i følge eier.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



! TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp av typen Grøvik og beslag antas og være av stål grunnet teking.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

! TG 1 Veggkonstruksjon

Konstruksjonen er oppført i bindingsverk som er lektet ut og kledd med en kombinasjon av stående og liggende dobbelfalset bordkledning fra 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Det er tørt og fint takkonstruksjonen på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder fra tidligere lekkasje rundt pipen, dette er nå utbedret.

Konsekvens/tiltak

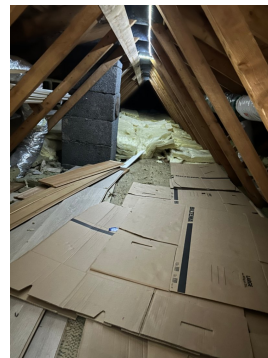
- Andre tiltak:

Ingen tiltak nødvendig da dette er utbedret.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



En loftluke er plassert på soverommet, med tilgang fra stuen.

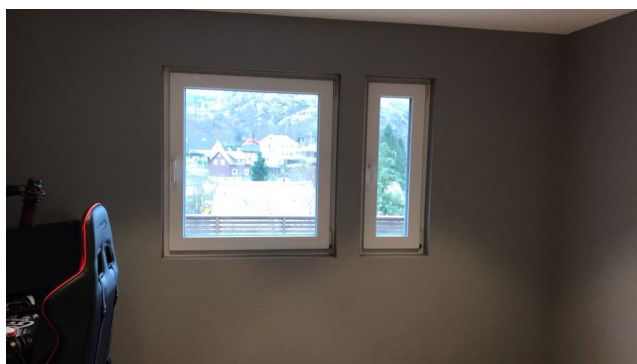


! TG 1 Vinduer

Vinduer og altandører/skyvedør i PVC/plast med 3-lags isolerglass som var ny i 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



! TG 1 Dører

Ytterdørene er fra 2015, malt og utstyrt med små vindusglass.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en stor terrasse på rundt 110 m² på framsiden, og en skjermet, takoverbygget terrasse på baksiden, som ligger i nærheten av boblebadet.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



! TG 2 Utvendige trapper

Den utvendige trappen som leder til eiendommen er bygget av betong med varmekabler og øverste delen bygget i belegningsstein.

Vurdering av avvik:

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

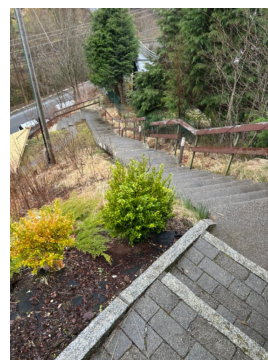
Gjerdet i den utvendige trappen som leder til eiendommen har behov for utbedring for å sikre funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Gjerde i trapp bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Alle overflater ble oppgradert i 2015, med malte plater på vegger og tak. Gulvene er av laminat, flis og belysningen består av spotter i enkelte rom og taklamper i andre.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mot krypkjeller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt 1cm fall på gulv fra altanskyvedør og bak til altandør ved kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette er ikke uvanlig på gamle hus at det er noen avvik på gulv. Ingen nødvendige tiltak pr nå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke utført radon måling.

Vurdering av avvik:

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

Det må gjøres radon måling for å lukke avviket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det må utføres radonmåling for å lukke aviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

En rentbrennende vedovn fra 2019 med glassfront, som gir effektiv oppvarming. Pipen ble feiet den 12.09.23, det ble ikke registrert noen avvik av feieren.

TG 2 Krypkjeller

Det er krypkjeller under hele boligen som er delt i to med en bærevegg midt under huset. Det er inspeksjonsluker på begge sider av huset med mange ventiler rundt huset for god ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er stedvis påvist litt høyt fuktnivå i krypkjeller og stedvis noen løse plater som bør festes skikkelig.
Ikke observert noen råteskader på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Krypkjeller bør overvåkes jevnlig, det er noen stubbloftsplater som er begynt å løsne så det bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser en stoppekran plassert i krypkjelleren, som er koblet til et rør-i-rør-systemskap.



Rør-i-rør-systemet som vises på bildet går fra stoppekranen og er koblet videre til et rør-i-rør-skap.



Grunnen i krypkjeller er av grønstøp/betong



! TG 1 Innvendige dører

Dører av typen Kungsäter. Glassdør fra entre til gang og skyvedører fra innerste soverom i gang, vaskerom, og tilstøtende rom. Noen dører har bruksmerker.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



! TG 1 Andre innvendige forhold

Boligen har varmepumpe i stuen med balansert ventilasjon som er etablert på loft sammen med sentralstøvsuger.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet, som ble helflisset i 2015, har to nedfelte vasker med skuffer under. Ved siden av vaskene er det plassert et skap, mens speilskap er montert over. Det er utstyrt med takdusj og dusjdører, varmekabler samt spotter i taket som gir god belysning.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt tak.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fra dusjdør inn til topp slukrist er det 17mm fall. Det er totalt 22mm fall fra topp slukrist til topp flis ved dør.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt 22mm fra topp slukrist til topp flis ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Gulvet har fall mot sluket, med ekstra godt fall i dusjsone. Målingen viser et fall på 22 mm i stedet for 25 mm, men dette utgjør ingen problemer for dreneringen på dette badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vanskelig å se i sluk om det er membran, badet er utført uten dokumentasjon.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Badet er fra 2015

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Badet fra 2015



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er helfliset og har to nedfelte vasker med skuffer under. På siden er det plassert et skap, mens over vaskene finnes speilskap med spotter i tak for belysning.

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk i dusjsone på badet.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

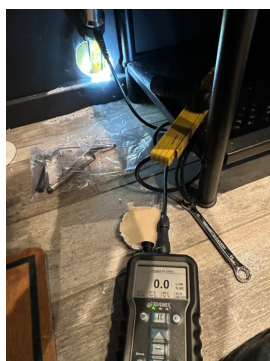
Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking i entre inn mot dusjsone, ingen unormale forhold funnet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015

Kilde: Eier



ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet, oppgradert i 2015, har fliser på gulvet med varmekabler og sokkelflis. Rommet er innredet med flere skap, en benkeplate med nedfelt vask, samt opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. En varmtvannsbereder med kapasitet på 287l er plassert i hjørnet og en taklampe for belysning.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegg og i tak.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv med sokkelflis

ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk og membran uten dokumentasjon.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Membran fra 2015

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Membran fra 2015



ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning av vaskerommet består av nedfelt vask og hvite skap med svart laminert benkeplate hvor vaskemaskinen er innfelt og varmtvannsberederen står på enden av innredning med taklampe for belysning.

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk i tak vaskerom

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerommet er utstyrt med vask, uten dusjsone, hvilket gjør hulltaking unødvendig.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra 2015 med kompositt benkeplate, hvite høyglans fronter med keramiske fliser mellom kjøkkenbenken og overskap. Kjøkkenet har spotter i tak som gir god belysning.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut over loft.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er helflist og utstyrt med et vegghengt toalett, et rør-i-rør-skap, og en enkel baderomsinnredning som inkluderer en nedfelt vask med et speilskap plassert over og spotter i tak som gir god belysning.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det er ikke synlig åpning under toalett for avrenning.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det er en luke ved siden av toalettet slik at man kan følge med hva som skjer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Rør i rør skap på toalettrom og vaskerom

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Rør i rør skap på toalettrom ser det ut som lekkasjevannet blir ledet ned i krypkjeller. Det er tilkomst via luke ved siden av toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Dette bør vurderes av en fagperson, da en korrekt utførelse ville ha sørget for at lekkasjevann kommer ut og ledes til sluk, på samme måte som på vaskerommet. Problemet her er at rommet har ikke sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast i krypkjeller.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjonsanlegg i huset fra 2015

Årstall: 2015 Kilde: Eier

! TG 1 Varmesentral

Varmepumpe er plassert i stuen fra 2015.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

! TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

2871 varmtvannsbereder.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger som er plassert på loft.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

TG 1 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.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vaskerom.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Eier har samsvarserklæring

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det er utført el-kontroll 11.03.25 og eier har nå fått utbedret mangler av elektriker. Dette vil komme inn på boligmappen etter hvert.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Diverse brannslukkeutstyr
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Apparatet er fra 2023
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er flere røykvarslere i boligen men ikke seriekoblet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen står på antatt faste masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Drenering er ukjent. Det er støpt grov betong i krypkjeller ikke tegn til mye fuktighet på gulv der inne under huset.

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.

Dreneringens tilstand er ukjent, og det antas at det ikke er fuktsikring mot grunnmur eller krypkjeller, da dette sannsynligvis stammer fra byggeåret.

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.

Det kan være hensiktsmessig å følge med på krypkjelleren, og dersom det oppstår endringer i fuktighetsnivået, bør drenering utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongmur synlig fra krypkjeller, ukjent fundament.

! TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i forkant av boligen.

! TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i skrående terreng.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannrør og avløpsrør er av ukjent type.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1983

Kommentar

Standard

Enkel uisolert garasje med grav.

Vedlikehold

Trenger litt vedlikehold, eldre takstein og mangler takrenne.

Bygningsstruktur

En uisolert garasje bygget i mur og bindingsverk med saltakkonstruksjon, utstyrt med en manuell treport og en praktisk ytterdør på siden for enklere tilgang.



Utvendige forhold

Garasjen har eldre taktekking av takstein og mangler takrenne og nedløp. Garasjen er bygget med to sider i mur og resten i bindingsverk kombinert med stående og liggende kledning rett på stendere med ventiler for god lufting.



Grav

Innvendige forhold

Garasjen er utstyrt med innlagt strøm og vann. Den har en grav med tilhørende plater som kan legges over når graven ikke er i bruk. Det er noe saltutslag på murveggen, som indikerer fuktighet.



Tekniske installasjoner

Garasjen har innlagt strøm og vann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

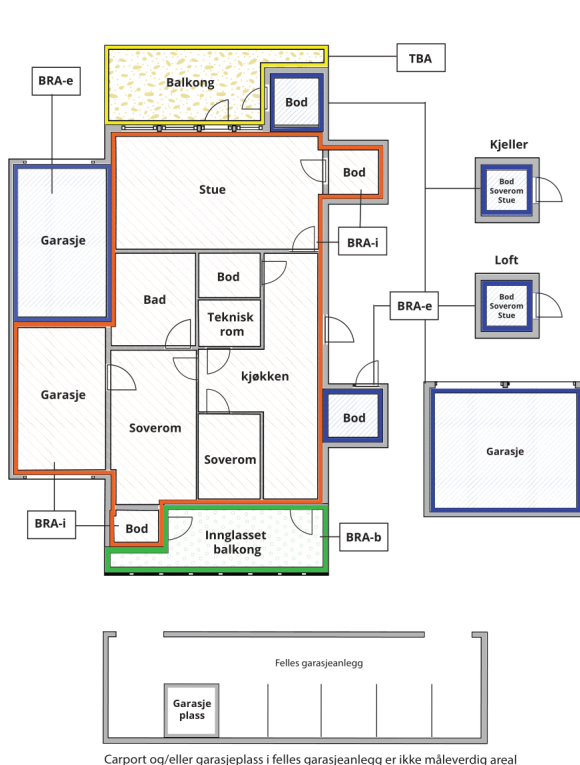
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	123			123	
SUM	123				
SUM BRA	123				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Toalettrom, Vaskerom, Soverom 4, Stue, Kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger Løyve til innflytting i oppført nybygg, datert 23.03.1974

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: Nye beslag rundt pipe og kled igjen en vegg på baksiden av huset, en levegg.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Hovedentre 2.91m²
Gang utenfor entre 6.9m²
Toalettrom 0.9m²
Bad 4m²
Innerste soverom i gang 8.2m²
Soverom med garderobeløsning 11.8m² (Garderobe 1.96m²)
Soverom bak stue 11.1m²
Soverom fra stue 8.2m²
Stue 22.8m²
Kjøkken inkludert spiseplass 17.3m²
Vaskerom 7.3m²
Entre/Gang med stor garderobeløsning 11.6m²

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ferdigattest for garasje, datert 20.12.1983.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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: Garasjen er 21m²

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	123	0
Garasje	0	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2025	Arild Bertelsen	Takstingeniør
	Susann Stokke Rading	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	295	370		0	958.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stephansens veg 6

Hjemmelshaver

Rading Susann Stokke, Tveranger Thomas
Furubotn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i området Espeland. Området er kjent for å være rolig og familievennlig. Boligen ligger i nærhet til skole, barnehage, butikk og busstopp.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via trapper fra offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten ligger i skrående terreng og er på 958m². Opparbeidet med trapper, forstøtningsmurer, terrasser, belegningsstein og garasje.

Tinglyste/andre forhold

Ikke opplyst.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 520 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.04.2025	
2	14.04.2025	
3	14.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VY4892>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon