

Tilstandsrapport



Enebolig



Storrinden 131, 5252 SØREIDGREND



BERGEN kommune



gnr. 34, bnr. 525

Sum areal alle bygg: BRA: 254 m² BRA-i: 254 m²



Befaringsdato: 22.10.2025

Rapportdato: 08.12.2025

Oppdragsnr.: 18858-1789

Referansenummer: FI4812

Autorisert foretak: Takst Partner Vest AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjell Erik Bjorheim



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takst Partner Vest

Om oss

Takst Partner Vest består av tre erfarne takstmenn:

Stig Opheim, Kjell Erik Bjorheim og Erik Johannesen.

Vårt naturlige markedsområde er Bergen og Stavanger området, men gjelder det større takseringsoppdrag og næringstaksering, påtar vi oss oppdrag også ellers i landet. Kundene våre er privatpersoner, eiendomsmeglere, banker, forsikringsselskaper og bedrifter.

Takst Partner Vest er medlem av Norsk Takst og autorisert i henhold til forbundets regler, herunder krav til skole og etterutdanning. Vi er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til oss selv både når det gjelder integritet og faglig kompetanse.

Kjell Erik Bjorheim er ansvarlig takstmann i Rogaland.



Rapportansvarlig

Kjell Erik Bjorheim

Uavhengig Takstingeniør

kjell-erik@tpvest.no

992 68 291



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ: Boligen er oppført i 2009 i hht gjeldende regelverk. Dette er referansenivået for bygningen. Normal standard.

MRK: En rekke egenskaper som f. eks varmeisolasjon og ventilasjon m.m., er dårligere for bygninger fra 2009, enn bygninger oppført etter dagens krav.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler og kommentarer.

Eier har bodd i boligen siden 2009.

Generell vurdering når det gjelder bad/vaskerom:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

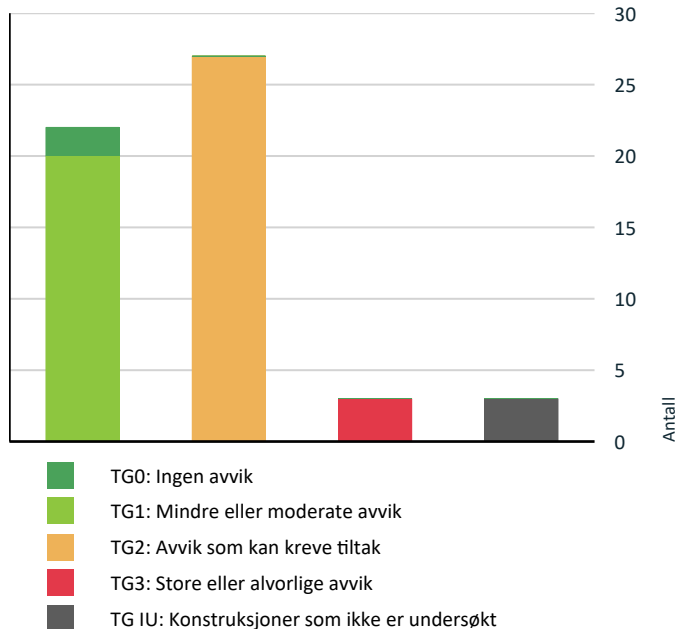
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

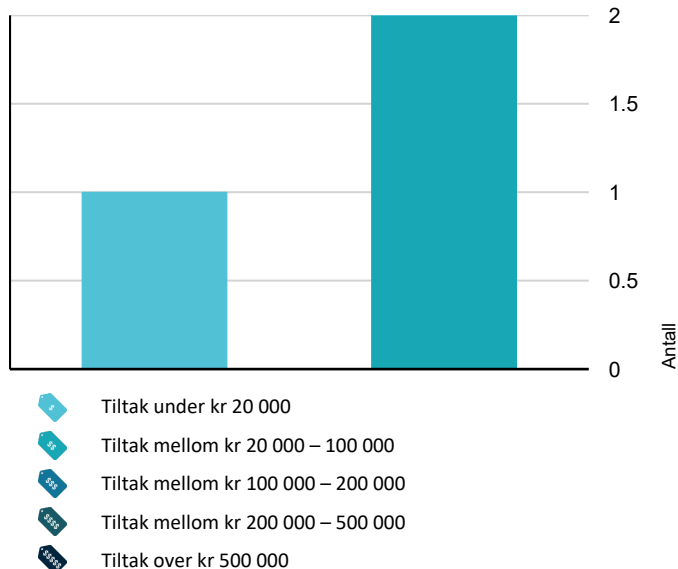
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimat i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav, dette må evt bestilles som et tillegg.

Takstmann med 21 års erfaring i takseringsbransjen, godkjent sertifikat på næring, byggelånskontroll, bolig, TEGoVA Residential Valuer, tilstandsrapporter, landbruktaksering og skadetaksering.

Gyldigheten på rapporten er et år fra befaringsdatoen 22.10.2025. Etter dette må rapporten oppdateres med ny befaring og kontroll av bygningene.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje (hybel) > Kjøkken med entré > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje (hybel) > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje (hybel) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje (hybel) > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje (hybel) > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2009

Kommentar
I flg EDR.

Anvendelse
Bolig til eget bruk.

UTVENDIG

! TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Valmtak.
Yttertaket er tekket med betongtakstein.
På befaringsdagen ble det ikke påvist sprekk eller ødelagt takstein på yttertak.
Yttertak besiktet fra bakkenivå.

Litt mose på yttertak.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast til bakke. Til drenerør mot sør.
Påregnelig med smålekkasjer i skjøter. Ut over dette ble det ikke observert lekkasje eller brekkasje på takrenner eller nedløp på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Nedløp ikke ført helt ned til bakke.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Nedløp ikke ført helt ned til bakke.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjoner med liggende malt trekledning. Dobbel falset 6» trepanel. Lufting i kledningen. Det ble ikke registrert musebånd i kledningen.
Det ble ikke registrert råte eller skader på kledningen under befaringen.

Eier opplyser at boligen er oppført i byggemoduler.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Noe sprekker og råte på hjørnebord mot grunnmur til garasje.
Stedvis noe dårlige kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Det bør etableres musesperre i nedre kant av konstruksjonen for å hindre inntrengning av skadedyr, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og uønskede forhold innendørs.
Sprekker og råte på hjørnebord mot grunnmur til garasje bør utbedres for å forhindre videre forringelse av materialene og redusere risikoen for fukt- og råteskader.
Dårlige kledningsbord bør skiftes ut for å opprettholde veggens beskyttelse mot vær og vind, samt for å unngå ytterligere skader på konstruksjonen.



Stedvis noe dårlig kledning.

Tilstandsrapport



Endel skitt på kledning.



Råteskade og oppsprekk på hjørnebord.



Ikke tilgjengelig loft.



Bilde fra mai 2024.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjoner er takstoler med sutaksduk.
I all hovedsak vurderes takkonstruksjonen å være i normal stand.
Besiktet fra loft i 2024, siste befaringen i boligen var loftet ikke tilgjengelig for kontroll.
Det ble ikke registrert råte, fuktmerker eller treskadeinsekter på takkonstruksjonen.
Det ble ikke registrert unormale skjevheter eller svikt i konstruksjoner.
Loftet har i hovedsak normal ventilering, men det er dyttet isolasjon overgang kiste/takkonstruksjon. Dette kan medføre luften/kondens problemer.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Isolasjon ligger tett mot kiste.

Det mangler isolasjon på lite del av loftet.

Det er stedvis hull i insektnetting i kiste.

Loftet må kontrolleres når dette er tilgjengelig for kontroll.

Konsekvens/tiltak

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

Isolasjonen bør trekkes bort fra kisten for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for kondens- og fuktskader.

Manglende isolasjon på deler av loftet bør etterisolerers for å unngå varmetap og potensielle kuldebroer.

Hull i insektnettingen i kisten bør utbedres for å hindre inntrenging av skadedyr og fugler, som kan forårsake skade på konstruksjonen.



Bilde fra mai 2024.

Vinduer

Boligens vinduer består av 2-lags glass i trekarmer fra byggeår.
Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Det er noe svelling og slitasje på foringer ved kjøkkenvindu hoveddel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vinduer må justeres.

Tilstandsrapport

Foringer med svelling og slitasje ved kjøkkenvindu bør utbedres for å sikre funksjon og forhindre ytterligere skade på vinduene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert brukervennlighet, økt slitasje og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjon.



Noe slitasje på foringer til vindu på kjøkkenet.

! TG 1 Dører

Malt ytterdør med glassfelt til boligen.
2 altandører av tre med 2-lags glassfelt fra stue til altan.
Malt ytterdør fra teknisk rom til utearealer.
Malt ytterdør med glassfelt til utleiedel.
Dørene er funksjonelle.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til altan/terrasse fra stue på ca. 79 m². Dekke av tre. En del er overbygd. Tregjerde med høyde på cirka 90 cm.

Veiledning om tekniske krav til byggverk:

§ 12-17. Rekkverk

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe råteskader på dekor til tresøyler som holder altanen. Begynnende råte på deler av rekkverk. Noe slitt dekke med skitt og grønske.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dekor til tresøyler med råteskader bør skiftes for å hindre videre forringelse og opprettholde konstruksjonens bæreevne. Det anbefales også å kontrollere tresøylene for å avdekke eventuelle skjulte skader, da råte kan svekke stabiliteten og sikkerheten til altanen. Begynnende råte på deler av rekkverket bør utbedres for å forhindre ytterligere skade og redusert sikkerhet. Det anbefales å rengjøre og vedlikeholde dekke for å hindre glatte overflater og forlenge levetiden på materialene.



Dårlige sekos til tresøyler.



Begynnende råteskader på rekkverk.



Overbygd på terrasse.

! TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper er støpt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Det bør monteres håndlister eller rekkverk for å forhindre fallskader. Manglende rekkverk medfører økt risiko for personskade ved bruk av trappen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Det er ikke rekkverk i trappen for å hindre fallskader.

! TG 1 Andre utvendige forhold

Det står grunnmur til garasje på tomten. Denne er byggegodkjent i flg. eier.

Utvendig garasje tilbygg er tilrettelagt med drenerende masser, støttemur og grunnmurspapp installert opplyst av sønn til eier.



Støpt grunnmur til garasje.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendige tak har himlingsplater. Spotter i noen himlinger.
Innvendige vegger med malte flater, malte panelplater, malt tapet/strie og fliser.

Gulv har parkett, laminat, belegg og fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe luftbobler i tapet.

Stedvis noe hull etter oppheng.

Det er hull i vegg ved varmpumpe i stue. Ukjent årsak til dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av luftbobler i tapet og hull i vegger bør utføres for å opprettholde overflatenes funksjon og estetikk.

Hull ved varmpumpe i stue bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og sikre at det ikke medfører risiko for trekk, fuktskader eller varmetap.



Hull i vegg.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Betongsåle mot grunn.

Det opplyses at etasjeskillere ble målt med krysslaser for å finne eventuelt avvik og retning på overflate.

På visuelt grunnlag er vegger og etasjeskillere i tilfredsstillende stand.

Noe knirk og skjevheter i gulvene enkelte steder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Peisovn i stue. Glassplate foran ovn.

Pusset og malt pipe og brannmur.

Elementpipe i boligen.

Pusset pipe på loft.

Pusset pipe over tak.

Ildsteder ble ikke prøvd på befaringdagen.

Det var ingen tegn til sprekker eller skader på pipe eller brannmurer.

Feieluke i stue utleiedel.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke på pipe for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for antennelse av gulv og omkringliggende materialer.



Peisovn i stue.



Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har plater. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.



Ingen unormale fuktverdier registrert.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper av tre med eiketrinn og repo. Det mangler håndløper på en side i trappen fra loft.

Veiledning om tekniske krav til byggverk:

§ 12-17. Rekkverk:

Høyde på rekkverk i trapper og ramper skal være minimum 0,9 m.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Noe slitt trappetrinn og repo.

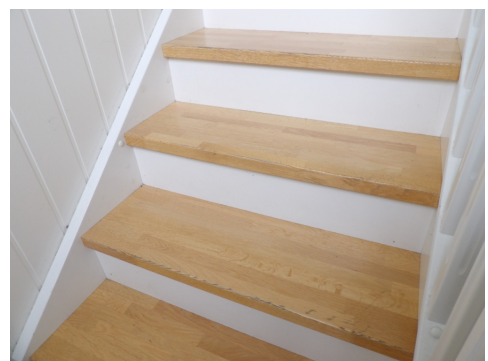
Litt knirk i trinn.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det bør utføres lokal utbedring av slitte trinn og repo, samt tiltak for å redusere knirk i trappen.

Dersom dette ikke utbedres, kan det medføre økt slitasje, redusert sikkerhet og dårligere gangkomfort.

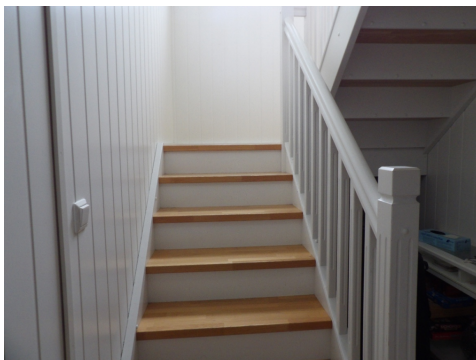


Små sår og merker i trinn.

Tilstandsrapport



Slitasje på overflater i repo.



Innvendige trapper.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er malte fyllingsdører i trekarmer.
Dørene er funksjonelle.

Vurdering av avvik:

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

Slitasje på nedre del av dørblad til dør til badet i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres lokal utbedring av slitasjen på nedre del av dørbladet til badet for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjon og estetikk.



Slitasje på nedre del av dørblad på dør til badet.

TG 1 Andre innvendige forhold

Normalt med garderobebelegg i boligen. Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

1. ETASJE (HYBEL) > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er fra 2012, 13 år gammelt. Badet er i normal stand og fungerer tilfredsstillende med dagens bruk.

Himlingsplater med spotter, fliser, fliser.
Badet har dusjkabinett, veggghengt toalett og helstøpt servant.
Baderoms møbler med slette fronter. Speilfronter over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Fliser på vegger og gulv.
Gulvvarme på badet.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

1. ETASJE (HYBEL) > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med himlingsplater. Spotter i himlinger.
Innvendige vegger med fliser.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE (HYBEL) > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.
Gulvvarme på badet.
Det er godkjent fall fra terskel til topp slukrist. Det er fall på gulvet ellers mot sluk,

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det er lokalisert noe hull lyd, men flisene ser ut til å sitte godt og det er ingen riss i fugene. Straktiltak anses derfor ikke som nødvendig.
Det bør likevel følges med på utviklingen, da hulrom under fliser kan medføre økt risiko for at fliser kan sprekke eller løsne over tid.

1. ETASJE (HYBEL) > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under kabinett.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet.
Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på lagt membran på badet.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke dokumentasjon på membran som er brukt på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som kan innebære økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.



Plastsluk på badet.

1. ETASJE (HYBEL) > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har dusjkabinett, vegghengt toalett og helstøpt servant.
Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter over servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Noe merker og krakelering på overflater i servant.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Lokal utbedring av krakelering i servant bør utføres for å forhindre videre forringelse og mulig lekkasje.

1. ETASJE (HYBEL) > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er luftespalte i himling. Noe dårlig trekk i denne ved bruk av røykempul.
Det er flat terskel for tilluft til badet,

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Dårlig ventilasjon kan føre til fuktproblemer, dårlig inneklima og økt risiko for mugg- og råteskader.

1. ETASJE (HYBEL) > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

1. ETASJE > VASKEROM

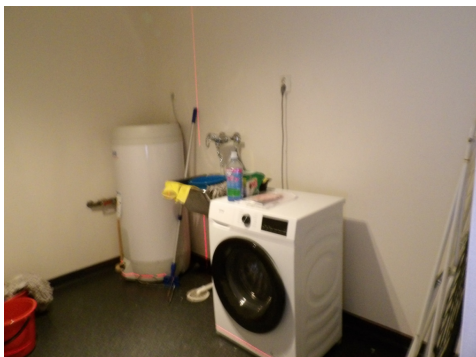
Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom er fra 2009, 16 år gammelt. vaskerom er i normal stand og fungerer tilfredsstillende med dagens bruk.

Vaskerom med utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.
Malte tapet på vegger, beleg med oppbrett på gulv.

Tilstandsrapport



Vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med himlingsplater.
Innvendige vegger med malt tapet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er påført våtromsmaling på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på hvilket malingsprodukt som er benyttet på veggene.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om overflatene har tilstrekkelig beskyttelse mot fukt, noe som kan øke risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Malte tapet på vegger, belegg med oppbrett på gulv.
Det er godkjent fall fra terskel til topp slukrist. Det er fall på gulvet mot sluk.



Plastsluk på vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på gulvet på vaskerom.

Det er synlig belegg som membran.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Luftespalte i himling til anlegg. Normal trekk ved bruk av røykempul.
Det er flat terskel for tilluft til vaskerom,

1. ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er foretatt hulltaking i trapperom mot terreng. denne bunnsvillen går også mot vaskerom. Ingen unormale fuktverdier ble registrert.

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er fra 2009, 16 år gammelt. Badet er i normal stand og fungerer tilfredsstillende med dagens bruk.

Badet inneholder badekar, dusjkabinett, vegghengt toalett og helstøpt servant.

Baderoms møbler med slette fronter. Speilfronter og lys over servant.

Fliser på vegger og gulv.

Gulvvarme på badet.



Baderomsinnredninger.

Tilstandsrapport



Baderomsinnredninger.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med himlingsplater. Spotter i himlinger.
Innvendige vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Vindu i trematerialer mellom badekar og dusjkabinett. Slitte tilsetninger i vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vinduet bør byttes ut eller beskyttes med fuktbestandige materialer for å hindre fuktskader på karm, foring og omkringliggende konstruksjoner. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre oppfukning, oppsprekking og forringelse av materialene over tid, samt økt risiko for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler.



Vindu i dusjsone.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.
Gulvvarme på badet.

Det er godkjent fall fra terskel til topp slukrist under badekar.
Det er fall på gulvet ellers mot sluk, men litt motfall på flisene ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Det er påvist andre avvik:

Det er litt motfall på fliser ved terskel.
Oppkant ved terskel er under 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Motfall på fliser ved terskel bør utbedres for å sikre korrekt vannavrenning og redusere risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Oppkant til terskel må utbedres for å oppfylle krav til høyde og hindre at vann renner ut av våtrommet, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende rom.

Det er lokalisert noe hull lyd, men flisene virker å sitte godt og det er ingen riss i fuger. Dette bør likevel følges opp, da hulrom under fliser kan føre til at fliser løsner over tid.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Fliselim over klemring.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormalt fuktverdier på baderomsgulvet.

Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på lagt membran på badet.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke dokumentasjon på membran som er brukt på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som kan innebære økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.



Plastsluk på badet.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Badet inneholder badekar, dusjkabinett, vegghengt toalett og helstøpt servant.

Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter og lys over servant.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres tilfredsstillende løsning for å synliggjøres hvis det skulle komme lekkasje fra susterne kasse.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Luftespalte til anlegg i himling. Normal trekk i denne ved bruk av røykampul.

Det er flat terskel for tilluft til badet.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE (HYBEL) > KJØKKEN MED ENTRÉ

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger med profilerte fronter. Skrog av finér. Fliser mellom overskap og benkeplater. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Induksjonsplatetopp. Innbygd stekeovn og micro. Integrert oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kjøleskap.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Litt oppsvulming i skjøter på benkeplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.



Noe dårlig overgang benkeplater.



Kjøkkeninnredninger.



Kjøkkeninnredninger.

1. ETASJE (HYBEL) > KJØKKEN MED ENTRÉ

! TG 1 Avtrekk

Røros hetta ventilator med normal trekk ved bruk av røykampul.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

2. ETASJE > STUE MED KJØKKENDEL

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredninger med profilerte fronter. Skrog av finér. Nedfelt stål vaskebeslag. Benkeplater av stein. Induksjonsplatetopp. Innbygd stekeovn og micro. Integrert oppvaskmaskin. Montert kombiskap med vann/isbiter. Kjøkkenøy med spiseplasser.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under utslagsvask, på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kjøleskap.

Det er blitt opplyst av vannfunksjon til kjøleskapet ikke fungerer. Litt slitasje og små skader/sår på innredninger.



Kjøkkeninnredninger.



Kjøkkeninnredninger.

2. ETASJE > STUE MED KJØKKENDEL

TG 1 Avtrekk

Ventilator med normal trekk ved bruk av røykampus.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger er rør i rør system.

Rør i rør skap på vaskerom. Avrenning til gulv.

Stoppekran på vaskerom.

Rør anlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.

Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.



Rør i rør sentral på vaskerom.



Stoppekran på vaskerom.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør etableres tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre enkel tilgang ved eventuell blokkering eller vedlikehold. Manglende stakemulighet kan føre til økt risiko for tette rør og vanskeliggjøre utbedring ved problemer.

TG 1 Ventilasjon

Systemair balansert ventilasjonsanlegg i teknisk rom.

Det er ikke blitt opplyst når siste servicekontroll ble utført.

Tilstandsrapport



Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe i stue. Det er opplyst at innedel av varmepumpe er skiftet i 2024.

Det er ikke opplyst når siste service er utført av anlegget.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



Varmepumpe i stue.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på vaskerom. 194 liters tank.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Varmtvannsbereider på vaskerom.

TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger i tekniskrom. Denne er ikke funksjonstestet.



Sentralstøvsuger i teknisk rom.

TG 1 Vannbåren varme

Gulvvarme i hele underetasje opplyser eier.

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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap i teknisk rom. Automatsikringer med jordfeilbryter og overspenningsvern.

Hovedsikringer på 63 amp.

16 kurser:

1 X 25 amp.

1 X 20 amp.

10 X 16 amp.

4 X 10 amp.

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.

Det er ikke gitt opplysninger fra eier.

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?

Ukjent

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?

Ukjent

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

Ukjent

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? Sjekke samtlige tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

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?

Nei

Generell kommentar

Det ble ikke registrert feil/mangler på el anlegget og registrerte ikke varmgang i noen sikringer på befaringsdagen. På et generelt grunnlag anbefaler det at alle anlegg blir jevnlig kontrollert av autorisert elektriker eller el-takstmann. Takstmannen har ikke formell autorisasjon til å vurdere el 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, oen 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.

Kursbeskrivelsen stemmer ikke med kursene i skapet. En 20 amp sikring står som 16 amp i beskrivelsen.



Sikringsskap i teknisk rom.

TG 3 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.

Det er pulverapparat og røykvarslere i hoveddel.

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

Ja Det var bare et lite pulverapparat i utleiedel.

Pulverapparat i hoveddel er fra 2006.

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det var ikke røykvarsler i utleiedel.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene er på antatt faste masser. Tar en utgangspunkt i rundtliggende terreng er det antatt stabil grunn, det ble ikke påvist unormale deformasjoner på terrenget. Det understrekes at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

! TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er skjult i byggegrunnen og er av naturlige årsaker vanskelig å bedømme. Drenerende masser svekkes naturlig over tid. Det er ikke påvist bruk av fuktsikring/grunnmursplast mot muren. denne kan ligge under terreng.

Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Konsekvensen av manglende fuktsikring er økt risiko for fuktskader og redusert levetid på grunnmuren.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter er av betong.

Grunnmur av betongkonstruksjoner.

Det ble ikke registrert noen riss eller sprekker i grunnmur/såle eller bygningskonstruksjon forøvrig og på bakgrunn av dette vurderes fundamenteringen å være tilfredsstillende.

Det understrekes at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er støpt og av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på forstøtningsmuren for å forhindre fallulykker og ivareta sikkerheten. Manglende sikring medfører økt risiko for personskade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ingen sikring mot fall på forstøtningsmurer.



Ingen sikring mot fall på forstøtningsmurer.

! TG 2 Terrengforhold

Terreng faller stedvis mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis at terreng faller mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvis terreng justeringer bør utføres.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig avløp via private stikkledninger. Ukjent type på avløpsrør. Offentlig vannforsyninger via private stikkledninger. Ukjent type på vannledning.

! TG IU Septiktank

Det er ikke opplyst om septiktank på tomten.

! TG IU Oljetank

Tilstandsrapport

Det er ikke opplyst om oljetank på tomten.

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 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)		
1. etasje (hybel)	66			66	
1. etasje	58			58	
2. etasje	130			130	
Loft					
SUM	254				
SUM BRA	254				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje (hybel)	Stue, kjøkken med entré, bad, soverom, gang, bod		
1. etasje	Entré, trapperom, soverom, teknisk rom, vaskerom		
2. etasje	Stue med kjøkkendel, 3 soverom, trapperom/gang, bad		
Loft			

Kommentar

Arealet er målt med avstandsmåler.

Nedtrekkstige til loft på soverom. Ikke lagt gulv. Ikke målbare arealer.

Mrk.

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

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

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: Takhøyde i 2. etasje er cirka 2,37 meter.

Takhøyde i underetasje er mellom 2,38 til 2,40 meter.

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	111	143

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2025	Kjell Erik Bjorheim	Takstingeniør
	Andrea Borge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	34	525		0	1271.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Storrinden 131

Hjemmelshaver

Rune Borge's bo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Storrinden i Søreidsgrend. Butikk, skole, barnehage og bussforbindelser i området. Kort kjøreavstand til Fyllingsdalen med alle daglige servicetilbud. Turmuligheter i området. Utsikt mot Dolviken, Ulriken, Løvstakken og nærområdet.

Adkomstvei

Privat vei tilhørende Storrinden huseierlag.

9000,- i felleskostnader i året til brøyting og salting samt noe beplantning. (tall for 2024)

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.

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

Reguleringsformål §25 eldre PBL
Objekttype: ReguleringsBebyggelsesplan formålområde
Lov: Eldre PBL
Vertikalnivå: 2 - På grunnen/vannoverflaten
Utnyttingstype:
Utnyttingtall:
Beskrivelse:
Feltnavn: B5
Planid: 7190006
Reguleringsformål etter gammel lov: 111 - Frittliggende småhusbebyggelse
Formålutdyping gammel lov:
Areal: 15399,9

lanområde
Objekttype: Reguleringsplanområde
Plannavn: YTREBYGDA. GNR 34 BNR 2, 17 MFL., DOLVIK, STORRINDEN
Plantype: 31 - Mindre reguleringsendring
Planstat: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Vertikalnivå: 2 - På grunnen/vannoverflaten
Planbestemmelser: 1 - Med bestemmelser som egen tekst
Ikrafttredelsesdato: 18/10/2004
Lovreferanse: 4 - PBL 1985
PlanID: 7190006

Reguleringsformål §25 eldre PBL
Objekttype: ReguleringsBebyggelsesplan formålområde
Lov: Eldre PBL
Vertikalnivå: 1 - Under grunnen (tunnel)
Utnyttingstype
Utnyttingtall
Beskrivelse:
Feltnavn:
Planid: 16280000
Reguleringsformål etter gammel lov: 310 - Kjørevei
Formålutdyping gammel lov:
Areal: 19229.221

Planområde
Objekttype: Reguleringsplanområde
Plannavn: YTREBYGDA/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. RINGVEG VEST
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Planstat: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Vertikalnivå: 1 - Under grunnen (tunnel)
Planbestemmelser: 1 - Med bestemmelser som egen tekst
Ikrafttredelsesdato: 2/23/2004, 1:00 a.m.
Lovreferanse: 4 - PBL 1985
PlanID: 16280000
Forslagsstiller:
Kunngjøringsdato: 3/29/2004, 2:00 a.m.

Om tomten

Parkering på asfaltert biloppstillingsplass på tomten. Tomten er opparbeidet med plen, bed og busker. Overbygd inngangsparti. Platting med belegningsstein ved inngang.

Tinglyste/andre forhold

Boligen står som enebolig på " Norges eiendommer ", database over bygninger i Norge. Det er ikke framlagt godkjent dokumentasjon på utleiedel i boligen.

Eier har lukket en del av 1. etasje og innredet denne til utleiedel i 2012. Eier opplyste at denne er bygget etter brannforskriftene.

Det står grunnmur til garasje på tomten. Denne er byggegodkjent i flg. eier.

Garasje på nabo tomten er ikke godkjent i flg. eier.

Bygning:

Bygningsnummer: 25605691

Husløpenummer:

Bygningstype: Enebolig

Bygningsstatus: Midlertidig brukstillatelse

Statusår: 2009

Antall_etasjer: 2

Bruksareal: 255

Antall_boenheter: 1

Eiendomsflate:

Gårdsnummer: 34

Bruksnummer: 525

Festenummer: 0

Seksjonsnummer: 0

Beregnet areal: 1271,1 kvm

Eiendommen har: Sikre grenser

Omtvistet: Nei

Tinglyst: Ja

Etablert: 8/3/2007

Kommuneplan

Kommuneplan2018 - Arealformål

Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg

Arealstatus: 2 - Framtidig

Områdekode: Y

Beskrivelse: Ytre fortettingssone

Areal: 1 451 628,68

Planid: 65270000

KPA 2018 Bestemmelseområde:

PlanID: 65270000

Bestemmelsesområde: #10

Bestemmelseshjemmel: 8 - Forhold som skal avklares og belyses.

KPA 2018 Arealformål: Øvrig byggesone.

KPA2018 Støysone gul: Vei støy - gul sone

OBJECTID: 369

OBJTYPE: KpStøySone

KPSTOY: 220

HENSYNENAVN: H220_3

BESKRIVELSE: Vei støy - gul sone

KOMM: 4601

PLANID: 65270000

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med samme type bebyggelse. Eneboliger, rekkehus og flermannsboliger i området.

Enebolig over to plan samt loft. Utleiedel i underetasje.

Grunnmur til garasje er satt opp.

Standard

Bygningen har normalt slitasje alder tatt i betraktning.

Husets alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygget opprinnelig er fra 2009 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Normalt har bygningsdeler en levetid på mellom 15 og 50 år, alt etter vedlikehold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2013	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.05.2024	Ingen bemerkninger til egenerklæringsskjema.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Eier ga opplysninger under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Megler		Megler ga opplysninger via mail.	Gjennomgått		Nei
Midlertidig bruksrett	12.08.2009	I flg. EDR.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampspærren 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 elektro faglig 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 funksjonssprøving 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 insiden 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 slitasje:** 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 ulike definisjoner 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 befaringsstidspunktet 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/personvernerklæring/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/EI4812>

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