

# LODDEFJORDVEIEN 400 , 5179 LODDEFJORD

Gnr: 123 Bnr: 240 4601 Bergen kommune.

Enebolig

## TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

Dato befaring: 14/01/2025

Rapportdato: 14/01/2025

Oppdragsnummer: 98460

Referansenr:

## Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

## Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

## Boliganalyse

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.takseringnorge.vendu.no/98460>

## Konklusjon tilstand

### **Bebyggelse**

Bolig over to etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1. etasje og råloft.

Kjeller med grunnmur i betong. Øvrige etasjer med yttervegger i bindingsverk, kledd med malt liggende dobbel/enkelfalset kledning.

Yttertak i trekonstruksjon, tekket med stål plater.

### **Referansenivå**

Boligen er oppført i 1951 og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

### **Standard**

Boligen er besiktiget og oppleves å være i dårlig stand, alle bygningsdeler har fått TG2 eller TG3.

### **Oppgraderinger**

*Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:*

Kjøkken innredning malt

Skiftet hvitevarer på kjøkken

Montert varmepumpe

### **Om vurderinger**

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Tilstandsvurderinger baseres i hovedsak på visuell besiktelse av tilgjengelige overflater og deler. Fukt målinger og hulltaking i tilstøtende vegg mot bad/dusj/vask.

Boligens elektriske anlegg er ikke vurdert.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

### **Tilstandsgrad 2:**

- Elektrisk oppvarming (Bad / 1. etasje)
- Ventilasjon (Bad / 1. etasje)
- Hulltaking bad (Bad / 1. etasje)
- Gulv på grunn
- Terrengforhold rundt boligen
- Yttervegger
- Takkonstruksjon
- Takteking og membraner
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Overflater på innvendig himling
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk oppvarming
- Varmtvann
- Kjøkkeninnredning
- Balkonger, terrasser ol.
- Elektrisk anlegg

**Tilstandsgrad 3:**

- Overflater på innvendige gulv (Bad / Kjeller) - *utbedring estimert til kr. 150 000 - 300 000,-*
- Overflater på innvendige vegger (Bad / Kjeller)
- Overflater på innvendig himling (Bad / Kjeller) - *utbedring estimert til kr. 50 000 - 100 000,-*
- Overflater på innvendig himling (Bad / Kjeller) - *utbedring estimert til kr. 50 000 - 100 000,-*
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / Kjeller)
- Elektrisk oppvarming (Bad / Kjeller)
- Ventilasjon (Bad / Kjeller)
- Hulltaking bad (Bad / Kjeller)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Vaskerom / Kjeller)
- Ventilasjon (Vaskerom / Kjeller)
- Hulltaking vaskerom (Vaskerom / Kjeller)
- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje) - *utbedring estimert til kr. 150 000 - 300 000,-*
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje) - *utbedring estimert til kr. 150 000 - 300 000,-*
- Fundamenter - *utbedring estimert til kr. 100 000 - 200 000,-*
- Rom under terreng - *utbedring estimert til kr. 250 000 - 500 000,-*
- Drenering - *utbedring estimert til kr. 150 000 - 300 000,-*
- Utvendig kledning - *utbedring estimert til kr. 100 000 - 200 000,-*
- Etasjeskiller - *utbedring estimert til kr. 50 000 - 100 000,-*
- Utvendig beslag - *utbedring estimert til kr. 10 000 - 70 000,-*
- Vinduer - *utbedring estimert til kr. 50 000 - 150 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 1 260 000 - 2 620 000,-

## Befaring og eiendomsopplysninger

### Rapportdata

Kunde: Veronica Essajee

Befaring/tilstede: Leieboer: Harald Oziel Østrem Moberg Takstmann: Kenneth Nielsen Bygg konsulent: Morten Wigum Opplysninger er gitt av Eier og leieboer på befaringsdag 14.01.2025 Opplysninger hentet fra Ambita 14.01.2025

### Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Enebolig

Beliggenhet: Ligger ved loddefjord gravplass. Med nærhet til dagligvare og offentlig transport.

Om tomten: Relativt flat tomt, med gruset innkjørsel, ellers grovplanert areal. Eiendommen er tilknyttet privat vei med parkering på tomten. Eiet tomt / 1263 kvm

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger, ifølge Bergen kommune.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger, ifølge Bergen kommune.

### Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 4601 Bergen Gnr: 123 Bnr: 240

Eiet/festet: Eiet

Areal: 1 263,00 m<sup>2</sup>

Hjemmelshaver: Øverland Haakon Vevatne, Essajee Veronica

Adresse: Loddefjordveien 400 , 5179 Loddefjord

### Kilder og vedlegg

| Dokument/kilde:         | Dato: | Kommentar:   | Status: | Sider: | Vedlagt: |
|-------------------------|-------|--|---------|--------|----------|
| Eier                    |       | Opplysninger gitt av leieboer under befaring.  |         |        |          |
| Egenerklæring           |       | Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.   |         |        |          |
| Ambita infoland         |       | Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer. |         |        |          |
| Godkjente plantegninger |       | Godkjente plantegninger er ikke mottatt.   |         |        |          |

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

#### Bygningsdata

##### Arealer NS3940:2012

| Etasje       | Bruttoareal (BTA) | Bruksareal (BRA) | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|--------------|-------------------|------------------|---------------------|-----------------------|
| Kjeller      | 57                | 52               | 30                  | 22                    |
| 1. etasje    | 72                | 65               | 65                  | 0                     |
| Loft         |                   | 0                | 0                   | 0                     |
| Sum bygning: | 129               | 117              | 95                  | 22                    |

##### Romfordeling

| Etasje    | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|-----------|---------------------|-----------------------|
| Kjeller   | Bad                 |                       |
| 1. etasje |                     | Bad                   |
| Loft      |                     |                       |

##### Arealer NS3940:2023 (m<sup>2</sup>)

| Etasje       | BRA (bruksareal)              |                                |                               | Sum etasje: | TBA<br>(terrasse- og balkongareal) |
|--------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------|------------------------------------|
|              | BRA-i<br>(internt bruksareal) | BRA-e<br>(eksternt bruksareal) | BRA-b<br>(innglasset balkong) |             |                                    |
| Kjeller      | 30                            | 22                             | 0                             | 52          | 0                                  |
| 1. etasje    | 65                            | 0                              | 0                             | 65          | 20                                 |
| Loft         | 0                             | 0                              | 0                             | 0           | 0                                  |
| Sum bygning: | 95                            | 22                             | 0                             |             | 20                                 |

Sum BRA: 117

##### Romfordeling

| Etasje    | BRA-i<br>(internt bruksareal) | BRA-e<br>(eksternt bruksareal) | BRA-b<br>(innglasset balkong) |
|-----------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Kjeller   | Bad                           |                                |                               |
| 1. etasje | Bad                           |                                |                               |
| Loft      |                               |                                |                               |

#### Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

## Enebolig

---

### Generelle opplysninger

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Beskrivelse:             | Eneboligen bærer sterkt preg av alder, slitasje, og etterhengene vedlikehold.<br><br>Det er funnet høye fuktverdier i kjeller<br><br>Det må påregnes større kostnader for å oppgradere boligen til dagens krav og standard- |
| Tilstandsvurdering:      | Det anbefales å innhente priser på oppgradering av boligen.   |
| Utskiftning/vedlikehold: | Boligen er i dårlig stand og omfattende renovering må påregnes for å kunne tilfredsstille dagens krav til standard.   |

---

### Lovlighet

|              |  |
|--------------|--|
| Beskrivelse: | Kjeller. Arealbestemmelser/målereglene: Arealet i kjeller er angitt som bruksareal/primæreal da det oppfyller de krav til måleverdig areal som fremgår av norsk standard NS.3940. Kravet i.h.t. til standarden er at arealet er innredet til boligformål, og at takhøyden er minst 1.9. m. Forskriftsmessige forhold. Gjeldende byggeforskrifter angir 2.4 m som standard takhøyde i boligareal. I deler av rom, i enkelte rom, og i del av bygning kan det være lavere høyde. Krav om tilfredstillende planløsning medfører at det settes en nedre grense for romhøyde, og omfanget av redusert romhøyde. Det er anbefalt en høyde på 2,0 m. der det er lavest. |
|--------------|--|

---

### Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

#### *Ordrett fra forskriften:*

*Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.*

### Dokumentasjon

|              |  |
|--------------|--|
| Beskrivelse: | Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.<br><br>Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen.<br><br>Godkjente plantegninger er ikke mottatt og derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. |
|--------------|--|

---

### Grunnforhold og fundamenter

*Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.*

## Fundamenter

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Beskrivelse:              | Grunnmur av betong/ sparestein og teglstein.<br>Fundamentert på faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.  |
| Tilstandsvurdering:       | Ved visuell undersøkelse innvendig er det registrert setningsskader som tyder på setninger i fundament. Det anbefales at det foretas grundig undersøkelse for å få avdekket omfanget av dette.<br><br>Det er påvist horisontal og vertikale riss i grunnmur, Det er også registrert utsiging av masser under grunnmuren,<br><br>Det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren, det er også gitt utslag på fuktmåler ved måling på grunnmur.<br><br>TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.<br><br>Kostnadsestimat er basert på reparere grunnmur setningsskader, etablere utvendig fuktsikring og støpe såle for grunnmur hvor dette mangler.<br><br>For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. |
| <b>Utbedringskostnad:</b> | kr. 100 000-200 000,-  |

**TG: 3**

---

## Rom under terreng

*Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.*

*I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.*

*For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldende Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldende i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldende for hele konstruksjonen.*

*Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.*



## Rom under terreng

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Beskrivelse:              | <p>Rom i kjelleren.<br/>Kjelleren er delt i to, en del som råkjeller, gulv av jord/pukk.<br/>Har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. her er derfor ikke aktuelt med hullboring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det ble på befaring målt fuktighet både nede og oppe på grunnmur.<br/>Taket har ingen plateledning, her ser vi direkte på isolasjon og plast (her er også spor etter skadedyr)</p> <p>Andre del av kjeller er har oppofret bjelkelag manglende fuktsikring mot grunn, gulvet er isolert og det ligger parkett på gulvet. Yttervegger er foret ut og panelt, her er det lukt og teken til råte.<br/>Det er også innredet et bad uten noe form for dokumentasjon.<br/>Det er påvist råte i både bad og kjeller rom.<br/>Takhøyde bad er målt til: 2,05m, Kjellerrom 1,93m</p>   |
| Tilstandsvurdering:       | <p>Hulltaking er ikke utført da det allerede er påvist fukt i grunnmuren, i rom hvor grunnmuren er eksponert.<br/>Det vises til beskrivelse av risiko i punkt "rom under terreng"</p> <p>Det ble benyttet fuktmåler under befaringen, og det ble påvist fukt utover normale verdier flere steder på muren.</p> <p>Prøvetaking bør utføres for å utelukke muggsopp o.l. som kan utgjøre risiko for inneklime og konstruksjonen. Årsak til målt fukt er sannsynligvis manglende funksjon på utvendig drenering/fuktsikring da det ikke var tegn på eksisterende utvendig fuktsikring.</p> <p>Det må påregnes videre undersøkelser og fjerning av treverk (organisk materiale) mot yttervegger under terreng.</p> <p>TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.</p> <p>Kostnadsestimat er basert på fjerning av organisk materiale, isolasjon og bygge opp kjeller på nytt etter dagens gjeldende krav.</p> <p>For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.</p> |
| <b>Utbedringskostnad:</b> | kr. 250 000-500 000,-   |

TG: 3

---

## Gulv på grunn

|                     |   |
|---------------------|---|
| Beskrivelse:        | Bygningen er oppført med ringmur, grunnmur og bærende trebjelkelag mellom kjeller og 1 etg.   |
| Tilstandsvurdering: | <p>Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: stue/kjøkken og entrè.<br/>Krysslaser er benyttet til målingen.</p> <p>Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 14 mm i stue/kjøkken og 16 mm gang/entre.</p> <p>Det er registrert spor etter skadedyr i bjelkelag på grunn.</p> <p>TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.</p> <p>Kostnadsestimat er basert på arbeid i forbindelse med fjerning og etablering av fuktsikring og støping av nytt gulv i kjeller.</p> <p>For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.</p> |

TG: 2

### Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.

Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

#### Drenering

Beskrivelse: Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår.

Tilstandsvurdering: Fuktdikator er anvendt på grunnmurens innside. Det er påvist indikasjoner på fukt i vegger og gulv i kjeller, forholdet er ikke uvanlig i eldre grunnmurer. Årsaken til dette er sannsynligvis manglende funksjon på drenering og fallforhold på terreng og manglende fuktsikring av grunnmur.

Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Kostnadsestimat er basert på etablering av ny drenering rundt boligen.

For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra entreprenør.

TG: 3

**Utbedringskostnad:** kr. 150 000-300 000,-

---

### Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terreng bestående av faste masser av sprengstein/ grov pukk på fjell. Registrerer lett fall inn mot boligens inngang side.

Tilstandsvurdering: Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Kostnadsestimat er basert på å grave opp dagens masser samt å skape/lede vannmassene bort fra grunnmuren.

For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra entreprenør.

TG: 2

---

### Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.

Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

#### Yttervegger

Beskrivelse: Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens.

Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

### Utvendig kledning

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Beskrivelse:              | Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel.  |
| Tilstandsvurdering:       | <p>Det ble foretatt fuktmålinger rundt på forskjellige områder av boligen, med målt fuktutslag på ytterkledning.</p> <p>Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen.</p> <p>Der er også påvist spredte råteskader i bordkledningen, listverk og vannbord og det er derfor gitt TG 3.</p> <p>For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.</p> <p>TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.</p> <p>Kostnadsestimat er basert på rive kledning og gammel lufting. Montere ev ny vindtetting, museband, lekter/lufting og kledning etter dagens standard.</p> <p>For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker.</p> |
| <b>Utbedringskostnad:</b> | kr. 100 000-200 000,-   |

TG: 3

### Etasjeskiller

*Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.*

### Etasjeskiller

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Beskrivelse:              | Etasjeskiller i trebjelkelag.  |
| Tilstandsvurdering:       | <p>Det er funnet synlige spor av råte og sopp i etasjeskiller.</p> <p>Det er også funnet spor etter skadedyr.</p> <p>TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.</p> <p>Kostnadsestimat er basert på etablering av ny drenering rundt boligen.</p> <p>For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.</p> |
| <b>Utbedringskostnad:</b> | kr. 50 000-100 000,-   |

TG: 3

### Takkonstruksjon, takteking og pipe over yttertak

*På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc. Dersom det er forsvarlig iht. Taksering Norges HMS retningslinjer, skal yttertaket besiktiges utvendig. I disse tilfeller skal det undersøkes materialvalg, undertak, og øvrige elementer nedfelt i Forskrift til avhendingslova. Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.*

### Takkonstruksjon

|                     |  |
|---------------------|--|
| Beskrivelse:        | <p>Saltak i trekonstruksjon.</p> <p>Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og krypeloft da det er for glatt å gå på i henhold til Taksering Norges HMS retningslinjer og det er heller ikke mulig å inspisere noe da det er takplater i stål.</p> |
| Tilstandsvurdering: | <p>Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.</p> <p>Det er påvist lekkasje ved pipebeslag.</p> <p>TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.</p>                                  |

TG: 2

### Taktekking og membraner

|                     |   |
|---------------------|---|
| Beskrivelse:        | Yttertaket er tekket med takplater.   |
| Tilstandsvurdering: | I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er forventet levetid på takplater i stål estimert til 50 år og asfaltbasert takmembran estimert til 20-30 år. Tekkingene har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.<br><br>TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. |

TG: 2

### Utvendig beslag

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Beskrivelse:              | Takrenner og nedløp i plast med utkast på tomten.<br>Øvrige beslag i metall.  |
| Tilstandsvurdering:       | Det er ikke montert snøfangere på tak over adkomst/inngangsparti. Dette gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskader og skader på andre bygningsdeler.<br><br>Nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drenerør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren.<br>Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur.<br><br>Det er observert flere lekkasjer i renner og nedløp, synlige sprekker og brudd samt lekkasje i beslag rundt pipe.<br><br>Det er ikke montert takstige til pipen. Dette kan medføre at feiing ikke blir utført. Adkomstmulighet bør etableres.<br><br>TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.<br><br>Kostnadsestimat er basert på Demontering og skifting av beslag, renner og nedløpsrør .<br><br>For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker. |
| <b>Utbedringskostnad:</b> | kr. 10 000-70 000,-   |

TG: 3

### Vinduer og dører

*Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.*

### Ytterdører

|                     |  |
|---------------------|--|
| Beskrivelse:        | Isolert ytterdør med glassfelt.<br>Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i tre.  |
| Tilstandsvurdering: | Ytterdører er av eldre dato. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for fuktinntrengning og skader på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje er større i eldre ytterdører.<br><br>Det bør på generelt grunnlag påregnes justering/vedlikehold av ytterdører.<br><br>TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. |

TG: 2

### Vinduer

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Beskrivelse:              | Vinduer med tolags isolerglass, produsert i tre.<br>Enkelte vinduer uten datomerking, av samme type og utseende som øvrige.  |
| Tilstandsvurdering:       | Det er observert noe råte nederst på karm på flere av vinduene.<br>Noen av vinduene er punktert eller helt ødelagt me treplate som midlertidig tetting.<br><br>TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.<br><br>Kostnadsestimat er basert på demontering og skifting av vinduer.<br><br>For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. |
| <b>Utbedringskostnad:</b> | kr. 50 000-150 000,-   |

TG: 3

### Innvendige dører

|                     |   |
|---------------------|---|
| Beskrivelse:        | Profilerte innvendige dører.                      |
| Tilstandsvurdering: | Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje |

TG: 2

### Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.  
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

### Overflater på innvendige gulv

|                     |  |
|---------------------|--|
| Beskrivelse:        | Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett, laminat og gulvbelegg i gang/wf.<br>Flislagte overflater på bad.   |
| Tilstandsvurdering: | Generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker/manglende parkett lameller i gulv overflater.<br><br>TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. |

TG: 2

### Overflater på innvendige vegger

|                     |   |
|---------------------|---|
| Beskrivelse:        | Sparklet og malte plater, trepanel og panelplater.<br>Flislagte overflater på bad.                                      |
| Tilstandsvurdering: | Alder på overflater og generelt slitte overflater med merker og rifter.<br><br>TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. |

TG: 2

### Overflater på innvendig himling

|                     |   |
|---------------------|---|
| Beskrivelse:        | Takessplater, Sparklet og malte plater.<br>Himlingshøyde ca. 2,35 - 2,40 m målt i stue, kjøkken og soverom  |
| Tilstandsvurdering: | Det er i teknisk forskrift krav til 2,4 m himlingshøyde. Dette er angitt med en desimal. I dette tilfellet er himlingshøyden 2,37 m. og derfor rundet opp til 2,4 m. etter normale avrundingsregler. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter.<br><br>TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. |

TG: 2

### Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.

### Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

|                     |   |
|---------------------|---|
| Beskrivelse:        | Pusset og malt teglsteinspipe   |
| Tilstandsvurdering: | Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper som har behov for rehabilitering på grunn av alder.<br><br>TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. |

TG: 2

### Ildsteder

|                     |  |
|---------------------|--|
| Beskrivelse:        | Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.  |
| Tilstandsvurdering: | Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.<br><br>TG 2 er gitt på grunn av alder. |

TG: 2

### Ventilasjon, varme og sanitær

*Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.*

*Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger utenfor bygningen, til eventuelt kommunalt punkt, brønn, spredegrøft o.l., er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.*

*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*

*Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.*

### Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

|                     |   |
|---------------------|---|
| Beskrivelse:        | Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Stakeluke er ikke lokalisert. Hovedstoppekran er ikke lokalisert, da eier ikke hadde kjennskap til plasseringen. Hovedstoppekran er da heller ikke funksjonstestet.  |
| Tilstandsvurdering: | Det er ikke vanntett avslutning på varerør i kjøkken. Dette medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil renne ut i kjøkkenet.<br><br>Det er krav til at det skal utarbeides FDV dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) på bad som rehabiliteres eller bygges nye. I dette tilfellet foreligger det ikke FDV dokumentasjon på badet.<br><br>I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Rørøplet har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.<br><br>I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Rørøplet har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.<br><br>TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. |

TG: 2

### Ventilasjon

|                     |  |
|---------------------|--|
| Beskrivelse:        | Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i stue, 2x soverom   |
| Tilstandsvurdering: | Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer.<br><br>Avtrekksventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende, dette kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen.<br><br>TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. |

TG: 2

### Elektrisk oppvarming

|                     |  |
|---------------------|--|
| Beskrivelse:        | Elektrisk oppvarming med panelovner.<br>Varmepumpe i stue.<br>Varmekabler i gulvstøp i gulv på bad/vaskerom  |
| Tilstandsvurdering: | Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.<br>Sikringstavle med jordfeilautomater, montert på loft<br>Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.<br><br>Den elektriske gulvvarmen er av ukjent alder og derfor ikke vurdert.<br>Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.<br><br>Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og på grunn av nevnte forhold. |

TG: 2

### Varmtvann

|                     |  |
|---------------------|--|
| Beskrivelse:        | Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, montert i kjeller.<br>Varmtvannstanken er fra 1975   |
| Tilstandsvurdering: | I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper. Dette er det krav til da det ikke er sluk i rommet hvor bereder er montert.<br><br>Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år.<br>Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.<br><br>TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. |

TG: 2

### Kjøkken

*Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova. Normal slitasje fra monteringsstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.*

### Kjøkkeninnredning

|                     |  |
|---------------------|--|
| Beskrivelse:        | Kjøkken<br>Kjøkkeninnredning med profilerte fronter ned malte furu fylling fronter.<br>Laminat benkeplate med stål vaskebeslag.<br>Ventilator.   |
| Tilstandsvurdering: | Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter.<br>Det ble funnet indikasjoner på fukt i servantskap, men i front av kjøleskap og oppvaskmaskin ble det ikke funnet fukt utover normale verdier.<br><br>Tg 2 er gitt på grunn av<br><br>TG 2 er gitt på grunn alder og normal bruksslitasje, samt nevnte forhold. |

TG: 2

### Balkonger, terrasser, og lignende

*Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.*

### Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra soverom ca. 20 m<sup>2</sup>.

Tilstandsvurdering: Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

For stort mellomrom mellom trinn i trapp.

TG 2 er gitt på alder grunn av alder og normal bruksslitasje, samt nevnte forhold.

TG: 2

---

### Diverse utstyr og bygningsdeler

*Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.*

#### Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.*

*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*

#### Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert: Før nåværende eier, vet ikke.
- Løses sikringene ofte ut: Vet ikke (boligene leies ut)
- Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget: Vet ikke
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne: Vet ikke

Tilstandsvurdering: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert på loft.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid, samt nevnte forhold.

TG: 2

---

### Våtrom - Bad

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

### Dokumentasjon - Bad, Kjeller

Beskrivelse: Dokumentasjon er ikke fremvist.

Bad kjeller

Våtromsbelegg på gulv. Tapet (våtrom) på vegger. Lufteventil.

Inneholder: Wc, dusj og servant.

Svært dårlig tilstand.

Rehabilitering påregnes.



### Overflater på innvendige gulv – Bad, Kjeller

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Beskrivelse:              | Vinylbelegg med oppbrett på vegg og klemt i sluket.<br>Himlingshøyde ca. 2,05 m målt i kjellerrom. Malte takplater  |
| Tilstandsvurdering:       | Badet er av eldre dato. Det anbefales oppgradering av badet til dagens forskriftskrav. Gulvets konstruksjon er ikke beregnet til dusjing direkte på gulv da eventuelt tettesjikt ikke er tilfredsstillende eller til stede. Det frarådes å benytte badet videre grunnet badets tilstand. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.<br><br>Badet er i Svært dårlig tilstand og rehabilitering må påregnes.<br><br>TG 3 er gitt på grunn av manglende dokumentasjon og nevnte forhold<br><br>Kostnadsestimat er basert på riving av bad i sin helhet og bygge nytt ette gjeldende krav.<br><br>For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker. |
| <b>Utbedringskostnad:</b> | kr. 150 000-300 000,-   |

TG: 3

---

### Overflater på innvendig himling – Bad, Kjeller

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Beskrivelse:              | Kjellerrom:<br>Himlingshøyde ca. 1,93 m målt i kjellerrom.<br>Malte takplater<br>Rehabilitering må påregnes   |
| Tilstandsvurdering:       | På grunn av generelt meget slitte overflater med merker og rifter og råte i plater, samt manglende platekledning, må rehabilitering påregnes.<br><br>Kjeller og bad er i Svært dårlig tilstand og<br><br>TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.<br><br>Kostnadsestimat er basert på etablering av himling rives og bygges opp på nytt.<br><br>For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker. |
| <b>Utbedringskostnad:</b> | kr. 50 000-100 000,-  |

TG: 3

---

### Overflater på innvendig himling – Bad, Kjeller

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Beskrivelse:              | Råkjeller:<br>Himlingshøyde ca. 2,37 m målt i råkjeller.<br>Synlig isolasjon og plast i taket.<br>Rehabilitering påregnes.  |
| Tilstandsvurdering:       | Kjeller er i Svært dårlig tilstand og rehabilitering må påregnes.<br><br>TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.<br><br>Kostnadsestimat er basert på etablering av himling rives og bygges opp på nytt.<br><br>For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker. |
| <b>Utbedringskostnad:</b> | kr. 50 000-100 000,-  |

TG: 3

---

### Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

|                     |   |
|---------------------|---|
| Beskrivelse:        | Dokumentasjon er ikke fremvist.   |
| Tilstandsvurdering: | Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. |

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Beskrivelse:              | Fliser på betong.<br>Sluk i plast.  |
| Tilstandsvurdering:       | Det er registrert motfall på gulvet, dette medfører at vann vil renne mot dør ved normal bruk av dusj.<br><br>Det er registrert motfall på gulvet, dette medfører at vann vil renne mot dør ved evt. lekkasje.<br>Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.<br><br>Veggkonstruksjonen er ikke beregnet til dusjing direkte på vegg da eventuelt tettesjikt ikke er tilfredsstillende eller til stede.<br><br>Rørgjennomføringer kan ikke beregnes at har tilstrekkelig tetthet.<br><br>TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.<br><br>Kostnadsestimat er basert på rive badet og bygge opp igjen etter dagens krav og krav om dokumentasjon.<br><br>For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker. |
| <b>Utbedringskostnad:</b> | kr. 150 000-300 000,-   |

TG: 3

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Beskrivelse:              | Flislagte overflater.   |
| Tilstandsvurdering:       | Badet er av eldre dato. Det anbefales oppgradering av badet til dagens forskriftskrav, og det er derfor gitt TG 3.<br><br>Veggkonstruksjonen er ikke beregnet til dusjing direkte på vegg da eventuelt tettesjikt ikke er tilfredsstillende eller til stede.<br><br>Rørgjennomføringer kan ikke beregnes at har tilstrekkelig tetthet.<br><br>TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.<br><br>Kostnadsestimat er basert på rive badet og bygge opp igjen etter dagens krav og krav om dokumentasjon.<br><br>For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. |
| <b>Utbedringskostnad:</b> | kr. 150 000-300 000,-   |

TG: 3

Elektrisk oppvarming – Bad, 1. etasje

|                     |   |
|---------------------|---|
| Beskrivelse:        | Varmekabler i gulvstøp i gulv   |
| Tilstandsvurdering: | Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.<br><br>TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid samtnevnte forhold. |

TG: 2

Ventilasjon - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Det mangler luftespalte under dør, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Hulltaking bad - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er utført i gang, tilstøtende vegg til dusj og vask.

Det er benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og er ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering:

TG: 2





Tekniske bilder



## Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Taksering Norge og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdel/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.



**Areal:**

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023+AC:2024), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH).

Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

**Erfaring- og kompetansekrav:**

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

**Gyldighet:**

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.