

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Kjenndalslia 30, 5225 NESTTUN

 BERGEN kommune

 # gnr. 43, bnr. 529

Sum areal alle bygg: BRA: 152 m² BRA-i: 148 m²



Befaringsdato: 24.04.2026

Rapportdato: 23.05.2026

Oppdragsnr.: 20334-2464

PropCloud ref nr: TB3672

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ben-Terje Myhre

Vår ref: Ben Terje Myhre



Medlem av
NITO

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.

Bjerk Takst AS

Bjerk Takst AS så dagens lys den 3. januar 2013, grunnlagt av Kristoffer Bjerk Hansen. Kristoffer har bakgrunn som tømmer og byggmester, og hans dedikasjon til faget førte ham til takstbransjen. Bjerk Takst AS utfører omtrent 400 rapporter årlig, primært innen områder som tilstandsrapporter, verditakster, og forenklede verddivurderinger.

I 2022 ble Silje en verdifull tilvekst til teamet som saksbehandler. Hennes tilstedeværelse har styrket Bjerk Taksts evne til å håndtere ulike oppgaver og sørge for effektiv saksbehandling.

I 2025 ble Ben-Terje Myhre ansatt. Han er utdannet byggmester og takstmann, med 15 års erfaring som leder og eier av et tømmerfirma. Med sin brede kompetanse og solide bygningstekniske kunnskap tilfører han verdifull ekspertise til virksomheten.



Rapportansvarlig

Ben-Terje Myhre

Uavhengig Takstingeniør

btm@bjerk-takst.no

995 35 544



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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 • tilleggsgbygg 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

Takstobjektet:

Rekkehus over tre plan.

Vestvendt terrasse på 58,8 m² med utgang fra TV-stue.

Vestvendt altan på 14,2 m² med utgang fra stue.

mrk:

Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1971 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Referansenivå fukt:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86-100 % anses å være meget fuktig.

Relativ luftfuktighet på 100 % anses å være vått.

Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.

Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % er akseptabelt.

Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.

Trefukt/vektprosent mellom 19,6- 27% anses å være meget fuktig.

Trefukt/vektprosent på over 27 % anses å være vått.

Rekkehus - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Taksperrer er tekket med betongtakstein.

- Utvendig del av murpipe/kanal er kledd med beslag.

- Rørpipe i stål.

Nedløp og beslag:

Renner og nedløp i plast.

Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Veggkonstruksjon:

Utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

Takkonstruksjon:

Saltak.

Konstruksjon av taksperrer i tre.

Vinduer:

Isolerglass i trekarmen.

Takvinduer i 2.etg.

Dører:

Entrédør: Malte dørblad med felt av isolerglass.

Terrasse/altandører: Malt dørblad med felt av isolerglass.

Terrasse/altan:

Vestvendt terrasse på 58,8 m² med utgang fra TV-stue.

Vestvendt altan på 14,2 m² med utgang fra stue.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Rom u.etg:

- TV-stue: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

- Sov: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Rom 1.etg:

- Entré/gang: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

- Sov: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

- Stue: Laminat på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.

Rom 2.etg:

- Loftstue: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

- Sov: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Gulv mot grunn i betong.

Pipe og ildsted:

Rørpipe i stål.

Vedovn i stue.

Rom under terreng:

Grunnmuren ligger mot tilfylte masser.

Utforete kjellervegger i u.etg, dette ansees som risikokonstruksjon.

Innvendige trapper:

Malt tretrapp.

Innvendige dører:

Hvite profilerte dørblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Areal: 4,4 m².

Mosaikkfliser på gulv, Keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og badekar.

Avtreksventil i vegg.

Sluk av plast.

Vaskerom:

Areal: 4,3 m².

Våtromsbelegg på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.

Inneholder: Uslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Avtreksventil i vegg.

Sluk av plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 31,1 m².

Beskrivelse av eiendommen

Laminat på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum,
ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:
Areal: 1,8 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning
og vegghengt toalett.
Avtreksventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger:
Vannforsyningsrør av kobber.
- Stoppekran i skap ved trapp u.etg.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder i skap ved trapp u.etg.
Volum: 200 liter.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i entré.
Inneholder: Skrusikringer og strømmåler.
Hovedsikringer på 35 ampere.

Kurser:
25 ampere: 1 stk.
16 ampere: 6 stk.
10 ampere: 3 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme på bad, soverom u.etg. samt deler av TV-stue.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:
Grunnmuren ligger delvis mot tilfylte masser.
Bygningen er delvis oppført under bakkenivå
og terrenget rundt bygget er varierende.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur/fundamenter av mur/betong.

Utvendige vann- og avløpsrør:
Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type.
Offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Punktet omfatter åpenbare og lett synlige forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket ved visuell befaringsundersøkelse. Vurderingene er basert på byggt teknisk forskrift gjeldende på befaringsstidspunktet og omfatter ikke skjulte forhold, tekniske vurderinger eller spesialundersøkelser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

U.etg:

Det som på mottatte tegninger viser gang, sov, bod og kott fremstår i dag som ett rom (vegg med åpen løsning mellom opprinnelig bod og sov).

1.etg:

Her er det gjort mindre endringer på planløsning, men ikke endret bruk.

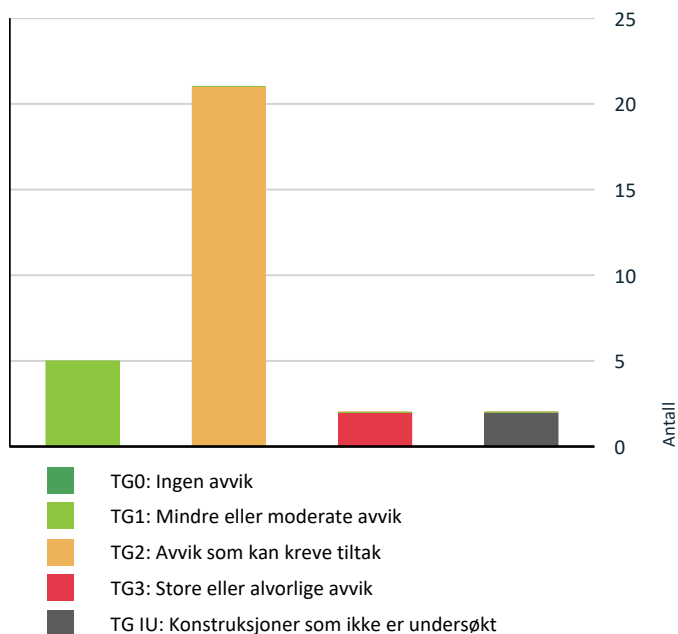
2.etg:

Denne etasjen vises som uinnredet på tegninger. Den er i dag innredet med loftstue og soverom.

Det er fremvist ferdigattest på fasadeendring med nye vinduer, men det fremgår ikke av ferdigattesten om innredning av etasjen er omsøkt og godkjent av kommunen. Potensielle kjøpere anbefales å undersøke med kommunen hvorvidt dagens forhold er i samsvar med foreliggende godkjenninger.

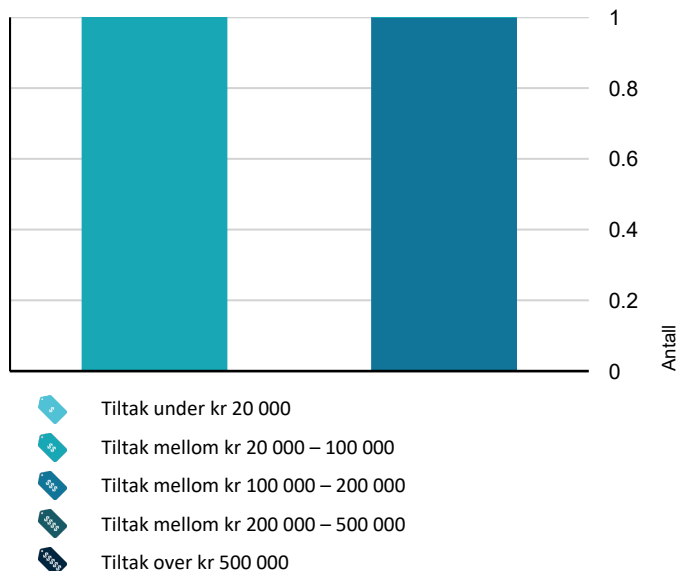
Sammendrag av boligens tilstand

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

Ved befaring var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Boligen var på befaringstidspunktet under pågående oppussing/rehabilitering innvendig. Det ble registrert uferdige overflater, åpne konstruksjoner, løse/installasjoner under arbeid samt demonterte eller midlertidige løsninger. Enkelte bygningsdeler og installasjoner kunne derfor ikke undersøkes eller tilstandsvurderes fullt ut etter normal metode.

Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av forholdene slik de fremsto på befaringstidspunktet, og videre ferdigstillelse/arbeider kan påvirke endelig tilstand.

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2. I forskrift til avhendingsloven er det henvist til at det bare er nødvendig å sette kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 3. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt tidlig i denne rapporten som gjelder avvik med og uten tiltak. Eventuelle avvik som krever, eller kan kreve tiltak står under de enkelte punkter i hovedrapporten. Kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, må eventuelt bestilles som tillegg.

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdatoen, 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. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Egenerklæringsskjema blir utfyllt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etg. > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > U.etg. > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > U.etg. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > U.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > U.etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etg. > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.etg. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1987

Kommentar
Opplyst fra eier.

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har normal standard iht. byggeår.

Vedlikehold
Bygget trenger noe oppgraderinger/vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

Oppgradering bad	Pusset opp bad ca 2005.
Innvendige overflater	Nye gulv, samt malte vegger i store deler av boligen i 2014 og 2017 og 2026.
Fasader	Hele huset er malt utvendig i 2026.
	Overnevnte forhold er opplyst om av selger.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taksperrer er teknet med betongtakstein.
- Utvendig del av murpipe/kanal er kledd med beslag.
- Rørpipe i stål.

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

Mrk:
Ved første befaring ble det påvist lekkasje i taktekingen ved pipe mot gavli. Eier opplyser at det er montert nytt beslag rundt pipe der lekkasjen var lokalisert. Arbeidet er opplyst utført av en bekjent.

Undertegnede har vært på ny befaring etter disse arbeidene ble utført. Beslaget ser greit ut fra takfot, men det anbefales nærmere kontroll av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Over halvparten av den forventede levetiden er passert på takteking. Alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskifting av alderssvakkende deler for å unngå lekkasjer. Ved omlegging/utskifting av takteking bør man også vurdere utskifting av tilhørende beslag, takrenner, vannbord og vindskier.

- Det kan synes som stålpipes har en del korrosjon, men det er vanskelig å bedømme fra takfot. Korrosjon reduserer produktets levetid, og vil over tid kunne føre til lekkasjer. Forholdet bør undersøkes nærmere av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

- Vindskier er værslitt, og har stedvis oppsprekking. Slitt overflatebehandling vil over tid føre til fukt- og råteskader. Vedlikehold må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i plast.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Mrk:
Mesteparten av boligen har skjulte takrenner. Dette gjør det vanskelig å påvise eventuelle lekkasjer i rennene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Når renner/nedløp/beslag begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Bordkledning har stedvis avflasket maling. Slitt overflatebehandling medfører at vann trenger inn i treverket og vil over tid skape fuktskader. Vedlikehold må påregnes.
 - Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Råteskadet trekledning må skiftes ut.
 - Søyler og dragere er værslitt, og har stedvis tilløp til råde. Videre utvikling av råde vil etter hvert føre til strukturell svikt og fare for setninger i bygningen. Vedlikehold må påregnes, og enkelte søyler og dragere bør skiftes ut i nær fremtid.
 - Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Dette gjør det mulig for mus o.l. å komme inn i konstruksjon. Musesperre bør etableres.
 - Det er påvist retningsavvik på vegger. Det er bla. målt ca 30 mm forskjell fra gulv til himling ved terrassedør i u.etg. Det er også målt loddavvik på utvendige søyler. Årsak er ukjent, men basert på avvikets størrelse kan det ikke utelukkes at det har vært bevegelse i bygget etter oppføring. Forholdet bør undersøkes nærmere. Dersom det er bevegelse i bygget kan det få en rekke alvorlige konsekvenser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltak.

Konstruksjon av taksperrer i tre.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Innhent dokumentasjon, om mulig.

Mrk:

Ved første befaring ble det påvist lekkasje i taktekingen ved pipe mot gavli. Eier opplyser at himling rundt pipe i trapperom på loft ble åpnet opp etter dette, og det ble avdekket råteskader i takkonstruksjonen. Råteskadet treverk ble skiftet ut, og himling platet igjen. Det er også montert nytt beslag rundt pipe der lekkasjen var lokalisert. Arbeidet er opplyst utført av en bekjent. Det er ikke tatt bilder eller annen dokumentasjon av arbeidet.

Undertegnede har vært på ny befaring etter disse arbeidene ble utført. Det ble ikke påvist fukt i himling, men det er ikke mulig å bedømme øvrige arbeider som er utført i takkonstruksjonen da dette er skjulte konstruksjoner.

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass i trekarmen.
Takvinduer i 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Trevinduer har en forventet brukstid på 20-60 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer. Om avvik skal lukkes må vinduene byttes.
 - Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Fare for slitasje på vindu og beslag. Trege vinduer bør justeres.
 - Enkelte vinduer tetter ikke mot karm. Dette medfører trekk og økt varmetap, samt at vann kan trenge inn og føre til fuktskader i vindu og tilliggende konstruksjoner. Vinduene må justeres slik at de tetter mot karm.
 - Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Punkterte/sprukne vinduer gir dårligere isolasjonsevne og kan føre til utettheter. Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
 - Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Begynnende råde i enkelte karmen/glasslister. Fare for videre utvikling av fuktskader og råde. Det må påregnes vedlikehold, samt at enkelte vinduer etter hvert må skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

! TG 2 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Entrédør: Malt dørblad med felt av isolerglass.
Terrasse/altandører: Malte dørblad med felt av isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tredører med glassfelt har en forventet brukstid på 20-40 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører. Om avvik skal lukkes må dørene byttes.
- Enkelte dører tetter ikke mot karm. Dette medfører trekk og økt varmetap, samt at vann kan trenge inn og føre til fuktskader i dør og tiliggende konstruksjoner. Dørene må justeres slik at de tetter mot karm.
- Enkelte dører er vanskelig å åpne eller lukke. Fare for slitasje på dørblad, karm og beslag. Trege dører bør justeres.
- Dørene er slitte og det er sprekker i treverket. Fare for utvikling av fukt- og råteskader. Det må påregnes vedlikehold.
- Glasset på terrassedør i 1.etg. er punktert. Dette medfører redusert isolasjonsevne, samt fare for at vann kan trenge inn og føre til fukt- og råteskader. Glass bør byttes, eventuelt utskiftning av hele døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt terrasse på 58,8 m² med utgang fra TV-stue.
Terrassen er belagt med terrassebord.

Rekkverk av liggende profiler og 6" toppbord.
Rekkverket ble kontrollert, høyden var 0,96 meter, bør ikke være under 1,0 meter.

Vestvendt altan på 14,2 m² med utgang fra stue.
Altanen er belagt med terrassebord.

Rekkverk av liggende profiler og 6" toppbord.
Rekkverket ble kontrollert, høyden var 0,90 meter, bør ikke være under 1,0 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rekkverk har stedvis skader. Noe utskiftning må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Forstøtningsmur/hagemur og utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten. Det anbefales på generelt grunnlag å overvåke tilstanden på forstøtningsmur/hagemur og utvendige trapper. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter eller setninger, bør utbedringer utføres. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved mur og utvendige trapper når nivåforskjellen er over 0,50 meter, dersom dette mangler."

INNENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Rom u.etg:

- TV-stue: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Rom 1.etg:

- Entré/gang: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Stue: Laminat på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.

Rom 2.etg:

- Loftstue: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

mrk:

Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Boder er ikke beskrevet.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være div. slitasje, og noe misfarge/ riper etc. hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Det tas forbehold om at type overflate kan avvike noe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist en del oppsprekking i hjørner/plateskjøter og stedvis midt på plater. Eksakt årsak er vanskelig å si noe om, men slik oppsprekking kan være symptomer på bevegelse i bygget (bevegelse i byggegrunn og/eller strukturelle svakheter (sviktende bærekonstruksjoner). Forholdet bør undersøkes nærmere. Dersom det er bevegelser i byggegrunn og/eller manglende/sviktende bærekonstruksjoner kan det føre til omfattende skader på bygningen.

- Noen andre mindre skader på vegger/himling, samt svelling/skader i gulv. Avvikene er primært av kosmetisk karakter. Lokal utbedring/ utskiftning må foretas for å lukke avvikene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trebjelkelag.
Gulv mot grunn i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er målt vesentlige planhets- og retningsavvik i alle etasjer. I 2.etg er det målt 52 mm høydeforskjell over 2 meter, og i u.etg. er det målt 30 mm høydeforskjell over ca 3 meter. Eksakt årsak er ikke kjent, men sett i sammenheng med avvik på veggkonstruksjon og dører/vinduer, samt oppsprekking på innvendige veggplater kan det være symptomer på bevegelse i byggegrunn og/eller strukturelle svakheter (sviktende/manglende bærekonstruksjoner).
Undertegnede har ikke kompetanse til å foreta grunnundersøkelser, og hadde heller ikke byggetegninger og prosjekteringsgrunnlag tilgjengelig ved befaring. Det anbefales derfor nærmere undersøkelser av kvalifisert(e) person(er). Dersom det er bevegelser i byggegrunn og/eller sviktende/manglende bærekonstruksjoner kan det føre til omfattende skader på bygningen. Tiltak knyttet til slike feil/skader kan bli svært kostbare.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

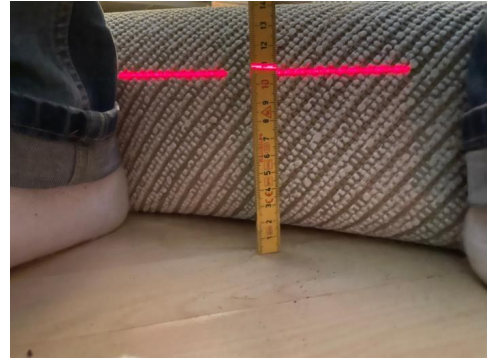
Mrk:

Kostnadsestimat gjelder kun avretting av undergulv da det er skjeve gulv som isolert sett gir TG 3 under dette punktet. Eventuelle andre tiltak knyttet til ovennevnte avvik, samt undersøkelser, er ikke medregnet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bildet viser måling av høyde på gulv ved laser (2.etg.)



Bildet viser måling av høyde på gulv 2 meter fra laser (2.etg.)

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Rørpipe i stål.
Vedovn i stue.

mrk:

Pipe over tak er vurdert under punktet "taktekking".
Øvrig del av pipe/ildsted er ikke inspisert/vurdert, da dette ikke er et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmuren ligger mot tilfylte masser.
Utforete kjellervegger i u.etg, dette ansees som risikokonstruksjon.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 39,8 % ved 19,3 °C
og trefukt på 10,0 vektprosent.

For referansenivåer av fukt, se side 5.

Til info:

Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon.
Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks. endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Drenering av eldre dato. Det framstår at bygningsdelen fungerer med dagens bruk. Det opplyses om at når drenering blir eldre/får dårligere avrenning, vil det bli større vanntrykk på grunnmur, noe som øker muligheten for vanninntrenging i konstruksjon. For å lukke avviket må drenering utbedres. Usikkert når dette blir et behov.

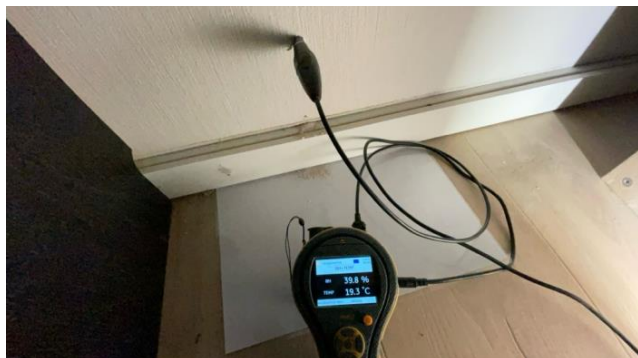
- Ved hulltaking er det registrert at det er brukt dampspærre (plastfolie) i vegg mot grunn. Dette er en oppbygging som var vanlig på 1980- og 1990-tallet. Bruk av dampspærre i konstruksjoner under terreng kan være uheldig, da fukttransport ofte skjer fra grunnen og innover. En dampspærre på varm side kan hindre uttørking av konstruksjonen og medføre økt risiko for oppfukning, kondens og fuktskader. Overvåk konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bildet viser måling av luftfuktighet (RF)

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp.

! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite profilerte dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Enkelte dører tar i karm. Dette gir økt slitasje.
Dørene bør justeres

- Foring/dørkarm på bad har en mindre skade. Lokal utbedring må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

VÅTROM

U.ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Areal: 4,4 m².

Mosaikkfliser på gulv, Keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og badekar.

Avtreksventil i vegg.

Sluk av plast.

U.ETG. > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj/badekar), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dette har ført til oppsvelling av dørkarm. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

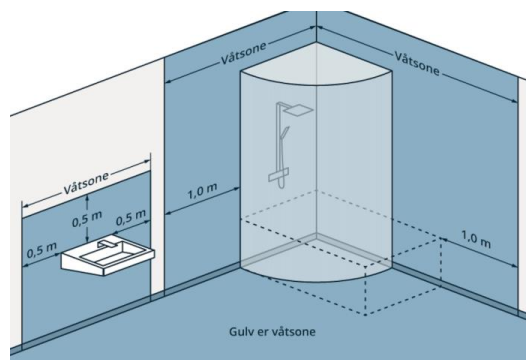
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bildet viser dør i våtzone.



Bildet illustrerer våtsoner.

U.ETG. > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Mosaikkfliser på gulv med opplyst underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er observert bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj, øvrige deler av gulvet er tilnærmet flatt, stedvis motfall. Høy terskel, ikke risiko for at vann renner ut av rommet. Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket og redusert sklisikkerhet på gulvet. Vær ekstra oppmerksom ved bruk. Dersom avviket skal lukkes må gulv bygges på nytt med riktig fall. Dette vil i mange tilfeller bety at vegger også må bygges på nytt for å sikre en fagmessig overgang i tettesjikt mellom gulv og vegg. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

U.ETG. > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast.

Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. 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. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avvik må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bildet viser sluk.

U.ETG. > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i benkeskap. Innredningen fungerer med skadene, men fare for at skadene utvider seg om tiltak ikke utføres. Tiltak bør utføres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

U.ETG. > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i vegg.

U.ETG. > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

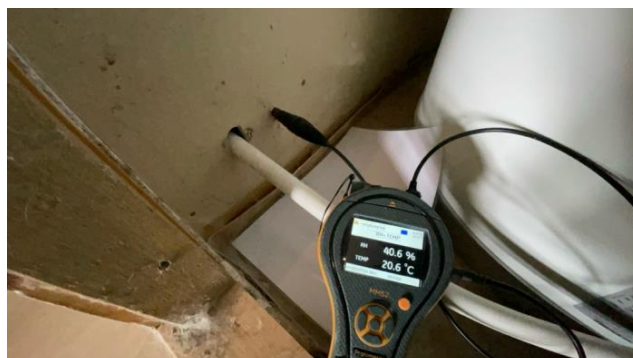
Hulltaking ble foretatt uten å avdekke unormale forhold i konstruksjonen.

Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 40,6 % ved 20,6 °C. Trefukt var ikke målbart (trefukt er ikke målbart under 6,2 vektprosent).

For referansenivåer av fukt, se side 5.

Til info:

Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks. endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Tilstandsrapport

1.ETG. > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Areal: 4,3 m².

Våtromsbelegg på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.

Inneholder: Uslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Avtreksventil i vegg.

Sluk av plast.

Vurdering av avvik:

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

Rommet fremstår som eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning, risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet. Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering. Våtrommet bør totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m må dokumenteres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Mrk:

Kostnadsestimat tar utgangspunkt i rimeligste løsning for å oppgradere våtrommet etter dagens krav. Dersom det velges dyre løsninger eller materialer kan kostnadsestimatet bli overskredet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1.ETG. > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt pga. tilliggende konstruksjoner.

- Våtsoner mot yttervegg og fliselagt rom. Åpen vegg mot entré med mulighet for visuell kontroll.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator, samt visuell kontroll og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i utsatte områder.

KJØKKEN

1.ETG. > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 31,1 m².

Laminat på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.

Kjøkkeninnredning med slette fronter.

Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

mrk:

Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder, men det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er påvist svelling/skader i gulv. Fuktmåling ble foretatt uten å påvise unormale verdier. Avviket er av kosmetisk karakter. For å lukke avviket må det foretas lokale utbedringer/utskiftning.

- Noe mindre skader og skjeve fronter på innredning. Avvikene er av kosmetisk karakter. For å lukke avvikene må det foretas lokale utbedringer, eventuelt utskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1.ETG. > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Areal: 1,8 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning og vegghengt toalett.

Avtreksventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

- Det mangler ventil («deksel») ved avtrekk i vegg. Ventil bør monteres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber.
- Stoppekran i skap ved trapp u.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Mrk:

Kun synlige avløpsrør er besiktiget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Eldre avløpsledninger har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder i skap ved trapp u.etg.
Volum: 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Berederen er plassert rom uten sluk. Det er belegg på gulvet, men belegget er skadet, og det er heller ikke avrenning fra rommet. Overtrykksentil går til avløp, men dersom det oppstår lekkasje i koblinger eller selve bereder vil vann kunne renne ut av rommet og føre til fuktskader. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

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.

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

Beskrivelse

Sikringsskap i entré.
Inneholder: Skrusikringer og strømmåler.
Hovedsikringer på 35 ampere.

Kurser:

25 ampere: 1 stk.
16 ampere: 6 stk.
10 ampere: 3 stk.

El. oppvarming:

- Opplyst gulvvarme på bad, soverom u.etg. samt deler av TV-stue.

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.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Arbeider via forsikringsselskap etter en vannlekkasje. Samsvarserklæring ikke fremvist.

Tilstandsrapport

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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

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?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Det foreligger begrenset dokumentasjon på det elektriske anlegget.

Sikringsskap er utett.

Det er løse ledninger/trekkerør og koblingsbokser.

Det er brytere/stikkontakter som mangler deksel.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år.

På bakgrunn av ovennevnte anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Feil på det elektriske anlegget kan føre til funksjonssvikt, og i ytterste konsekvens brann med fare for liv, helse og materielle skader.

Det er ukjent byggegrunn.

Mrk:

Byggegrunn er ikke undersøkt da dette krever særskilte undersøkelser og spesialkompetanse, og er ikke mulig med visuell kontroll.

Basert på påviste planhets- og retningsavvik, anbefales det imidlertid nærmere undersøkelser av byggegrunn. Dersom det er bevegelse i byggegrunn kan dette få alvorlige konsekvenser for bygningen, og eventuelle tiltak være meget kostbare.

Se forøvrig punkt "Etasjeskille/gulv mot grunn".

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmuren ligger delvis mot tilfylte masser.

Bygningen er delvis oppført under bakkenivå og terrenget rundt bygget er varierende.

mrk:

Det kan være flere forhold under bakkenivå som potensielt kan ha en negativ innvirkning (for eksempel vannårer i fjellet/terrenget, tilslag av fuktighet, osv.)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Ved eldre drenering blir massene slamfylt, slik at vann ikke renner fritt i massene. Eventuell plast (dreneringsrør og knotteplast) blir porøs og kan sprekke opp. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur/fundamenter av mur/betong.

Mrk:

Svært lite av grunnmuren er synlig/tilgjengelig.

Fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke påvist avvik på synlig del av grunnmur, men basert på påviste avvik på gulv mot grunn vil det være økt risiko for skader på deler av grunnmur som ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type.
Offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Mrk:

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult og er derfor ikke besiktiget. Tilstandsgrad er satt utelukkende basert på alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
 - Åpninger i rekkverk på terrasse og altan er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Dette gir redusert sikkerhet. Åpninger i rekkverk må gjøres mindre for å lukke avviket.
 - Rekkverket på terrasse og altan er for lavt i forhold til dagens krav. Dette gir redusert sikkerhet. Rekkverket må heves for å lukke avviket.
 - Rekkverkshøyder på innvendige trapper er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Dette gir redusert sikkerhet. Rekkverk heves til over 90 cm for å lukke avvik.
 - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Iht. radonkart ligger eiendommen på «moderat til lav radon aktivhetsgrad». Det bør gjennomføres radonmålinger, ved høye målinger må tiltak utføres.
 - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Manglende snøfangere medfører økt risiko for at snø og is kan falle ukontrollert fra taket. Dette kan føre til personskade og skade på bygning, installasjoner eller omkringliggende arealer. Snøfangere bør monteres.

Bygninger på eiendommen

Bod i rekke



Anvendelse

Bod

Byggeår

Kommentar

Byggeår ikke opplyst

Standard

Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold

Bygget trenger vedlikehold.

Beskrivelse

Areal: 3,8 m².

Grunnmur i betong. Gulv mot grunn i betong.

Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

Takkonstruksjon av taksperrer tekket med betongtakstein.

Renner og nedløp i plast.

Boden er observert, ikke tilstandsvurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

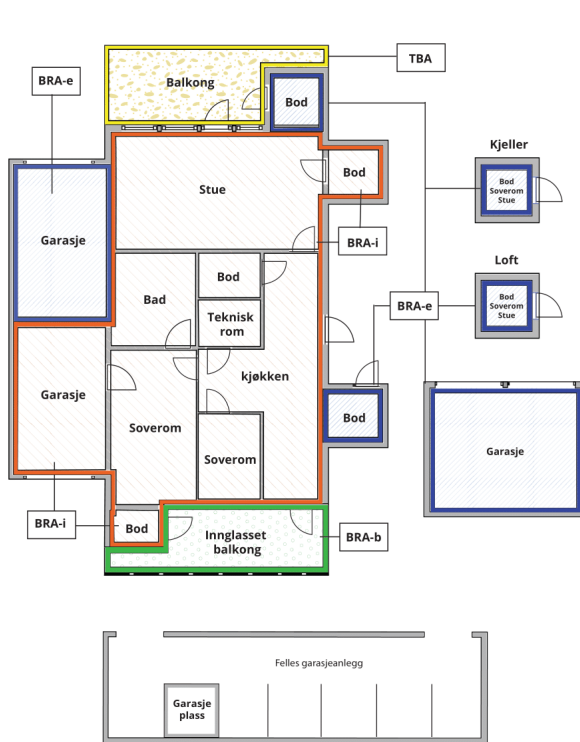
Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
U.etg.	53			53	59		53
1.etg.	73			73			73
2.etg.	22			22		11	33
SUM	148				59	11	159
SUM BRA	148						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etg.	Tv-stue, soverom, bad, kott		
1.etg.	Entré, soverom, stue, kjøkken, toalettrom, vaskerom		
2.etg.	Loftstue, soverom		

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer u.etg:

- TV-stue: 36,2 m²
- Sov: 10,5 m²
- Bad: 4,4 m²
- Kott: 0,7 m²

- Resterende areal går bort i innvendige vegger, kasser o.l.

Arealer 1.etg:

- Entré/gang: 15,0 m²
- Sov: 5,6 m²
- Stue: 31,1 m²
- Kjøkken: 12,0 m²
- Vaskerom: 4,3 m²
- Toalettrom: 1,8 m²

- Resterende areal går bort i innvendige vegger, kasser o.l.

Arealer 2.etg:

- Loftstue: 10,9 m²
- Sov: 10,9 m²

- Resterende areal går bort i innvendige vegger, kasser o.l.

Generelt:

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: U.etg:

Det som på mottatte tegninger viser gang, sov, bod og kott fremstår i dag som ett rom (vegg med åpen løsning mellom opprinnelig bod og sov).

1.etg:

Her er det gjort mindre endringer på planløsning, men ikke endret bruk.

2.etg:

Denne etasjen vises som uinnredet på tegninger. Den er i dag innredet med loftstue og soverom.

Det er fremvist ferdigattest på fasadeendring med nye vinduer, men det fremgår ikke av ferdigattesten om innredning av etasjen er omsøkt og godkjent av kommunen.

Potensielle kjøpere anbefales å undersøke med kommunen hvorvidt dagens forhold er i samsvar med foreliggende godkjenninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Eier har ikke opplyst om arbeider siste 5 år. Ved befaring er det imidlertid flere rom som er under oppussing/renovering. Når det sist ble arbeidet med dette er ikke kjent.

Er det utført håndverkstjenester på boligen de siste fem årene, bør selger legge frem faktura/dokumentasjon. Interessenter oppfordres til å kontrollere dette nærmere.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Innredning av 2.etg. kan utgjøre en ulovlighet dersom det ikke er omsøkt og godkjent. Se forøvrig punktet "Byggetegninger".

Bod i rekke

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etg.		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.		Tilhørende bod	

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer:

- Bod: 3,8 m²

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør beskrivelsen av 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 takstingeniørens valg.

Det er opplyst at boligen disponerer bod i bodanlegg.

Arealet er medregnet, uavhengig av hva som er seksjonert som "fellesareal".

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Ben-Terje Myhre	Takstingeniør
	Renie Aasen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	43	529		0	234.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kjenndalslia 30

Hjemmelshaver

Aasen Renie Helen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Kringlebotn.
Fra boligen er det utsikt mot Sandsli/Kokstad, Bønes og andre omkringliggende områder.
Området er hovedsakelig bebygd med rekkehus og annen småhusbebyggelse.

Boligen ligger i en rolig og barnevennlig gate med lite gjennomgangstrafikk.
Kort vei til Kringlebotn skole og barnehager i nærområdet.
I bunnen av Kringlebotn finnes blant annet kunstgressbane og lekeområder.
Fra boligen er det ca. 5 minutters kjøring til Nesttun sentrum med et godt utvalg av butikker og servicetilbud, samt bybaneforbindelse til Bergen sentrum og Bergen lufthavn.
Det er også kort vei til flotte turmuligheter i nærområdet, blant annet mot Smøråsfjellet, Totlandsfjellet og områdene rundt Nordåsvannet.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplanen er ikke gjennomgått.

Mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:
www.bergenskart.no/braplan/

Annen informasjon:
Grunnkrets: Kjenndalen.
Kirkesogn: Birkeland.
Valgkrets: Sædalen.

Om tomten

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med murer/bed, grøntarealer, div. prydbusker/beplantning og terrassedekke.

Heftelser

Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Servitutter

En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.05.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita (EDR)	15.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.05.2026	Opprinnelig rapport
2	06.08.2026	Div endringer
3	06.08.2026	Endringer etter korrektur

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- 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/TB3672>

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