





Tilstandsrapport

 Vertikaldelt tomannsbolig
 Bevervegen 18 A, 5236 RÅDAL
 BERGEN kommune
 gnr. 40, bnr. 820

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 31.03.2026

Oppdragsnr.: 14713-1902

Eiendomsverdi ref nr: DV2032

Autorisert foretak: Takstmann Jarle Johan Larsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Jarle Johan Larsen



Medlem av



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.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS

Over 30 års erfaring innen bygg og eiendom

Utdannet byggmester og eiendomsmegler, med over 30 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Som medlem i Norsk Takst og NITO bygger arbeidet på faglig forankrede vurderinger og rapporter, tilpasset privatmarkedet.

Ta gjerne kontakt for en uforpliktende samtale om ditt prosjekt.

Tjenester innen bolig og eiendom

Tilstandsrapport etter forskrift til avhendingslova

Verdi- og lånetakst

Næringstakst

Reklamasjonsrapporter

Konsulentbistand ved overtakelse av eiendom

Energirådgivning

Energimerking



Rapportansvarlig

Jarle Johan Larsen

Uavhengig Takstingeniør

post@jttakst.no

952 65 830



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

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

Info fra Matrikkelen.

Hovedbygget er registrert som tomannsbolig, vertikaldelt, og ikke en vanlig enebolig. Bygningen er registrert tatt i bruk 27.01.1964.

1949 – Byggeforskriften av 1949 (BF49)

Den første landsdekkende byggeforskriften som samlet krav til bygninger i hele Norge. [Innhold og betydning:](#)

Etablerte grunnregler for konstruksjonssikkerhet og bæreevne. Definerte minstekrav til brannsikkerhet, brannskiller og rømningsveier.

Innførte basisregler for ventilasjon, hygieniske forhold og sanitærinstallasjoner.

La fundamentet for en mer helhetlig og nasjonal standard for bygging, som tidligere hadde vært preget av lokale regler.

Karakter: Enkle, funksjonsbaserte minimumskrav – lite detaljstyring sammenlignet med moderne forskrifter.

Referansenivå

Boliger oppført i 1964 vurderes etter den byggeskikk, materialbruk og tekniske standard som var vanlig på oppføringstidspunktet. Krav til blant annet konstruksjon, isolasjon, tetthet og ventilasjon var normalt lavere enn dagens krav, og bygningens tilstand må sees i lys av dette.

Egenskaper

Egenskaper som varmeisolasjon, lufttetthet og ventilasjon er normalt svakere for bygninger oppført i 1964 enn for bygninger oppført etter nyere tekniske krav. Avvik fra dagens standard anses derfor ofte som normale for bygningens alder og byggemåte.

Brannprosjektering

Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Bygget er oppført etter de forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet, og vil ikke oppfylle dagens forskriftskrav.

Sammendrag av egenoppgave

Egenerklæringen er avgitt ved fullmakt, og opplysningsgiver presiserer at boligen selges på bakgrunn av begrenset kjennskap, da vedkommende ikke selv har bebodd boligen. Opplysningene er derfor gitt etter beste evne. Det er opplyst at bad/våtrom er overflatebehandlet med mikrosegment og at badersinnredning er byttet ved egeninnsats/ufaglært arbeid. Det er samtidig opplyst at tettesjikt/membran/sluk ikke er oppgradert eller fornyet. På vann- og avløpsanlegget er det opplyst at faglært rørlegger har flyttet bereder samt montert toaletter, dusjgarnityr og blandebatterier. Videre er det opplyst om egenutført arbeid på det elektriske anlegget, herunder skifte av faste lamper, stikkontakter/deksler samt ombygging fra halogen til LED på downlights på bad og i gang. Det foreligger ikke samsvarserklæring for dette arbeidet. Det er også opplyst at ufaglærte har skiftet vinduer på alle soverom på sørside i underetasjen, samt terrassedør med sidevindu i stuen. For øvrig er det i egenerklæringen ikke opplyst om kjente forhold knyttet til fukt, drenering, utettheter, setninger, skadedyr, skjeggkre, manglende ferdigattest, radon, pålegg eller andre vesentlige avvik.

Videre informasjon

For detaljer om leiligheten, se rapportens enkeltpunkter og selgers egenerklæring.

Vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Renner i plast.

Nedløp i metall.

Beslag på pipe utvendig.

Stigetrinn til pipe.

Eldre takhette.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning og på gavl pusset overflate.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Altan med utgang fra stue i betongkonstruksjon.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat.

Veggene har malte flater.

Innvendige tak har malt trepanel.

Boligen har mursteinspipe.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

VÅTROM [Gå til side](#)

Totalett/vaskerom

Totalett/vaskerom er overflatebehandlet gulv med ny granityr.

Bad

Badet er overflatebehandlet med mikrosegment, ny granityr (heldekkende vask, dusjhjørne med tak-hånddusj og vegghengt wc).

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med fronter i eik med en enkel profiil. Benkeplate i laminat.

Hvitevarer som følger med er oppvaskmaskin, stekeovn, frys -/kjøleskap, platetopp.

Fliser i skvettssone.

Komfyrvakt over platetopp.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), med rørskap. Avløpsrør av plast/jern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmepumpe type luft til luft med innedel på kjøkken.

Varmtvannstanken er på ca 116 liter fra OsO plassert på gulv på wc.

Beskrivelse av eiendommen

Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeår.

Bygningen har betonggrunnmur.

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

[Gå til side](#)

Trapp mangler håndlist på én side, og på deler av trappen mangler håndlist på begge sider.

Utvendig rekkverk har utforming med åpninger som er lette å klatre på.

Taket mangler snøfanger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Vertikaldelt tomannsbolig

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

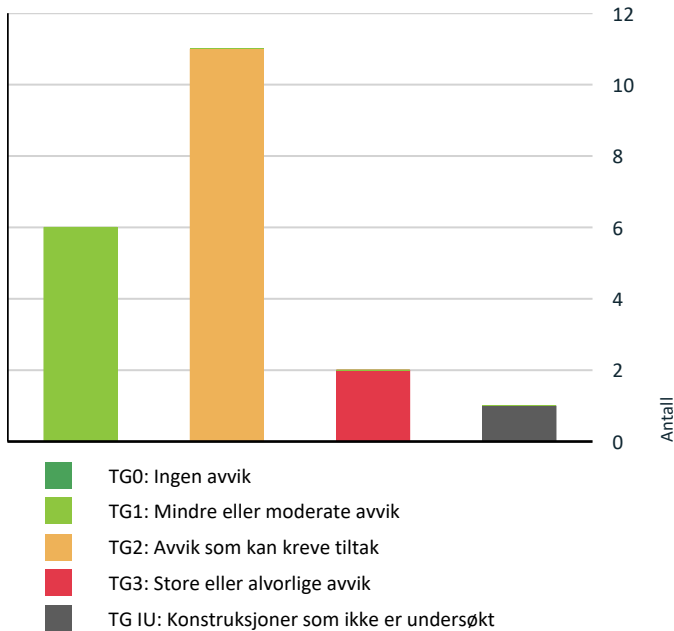
Planløsningen er endret hobbyrom er brukt til soverom,

vaskerom er nå bad og vegg på kjøkken er fjernet.

Tegninger på tilbygg er ikke fremlagt.

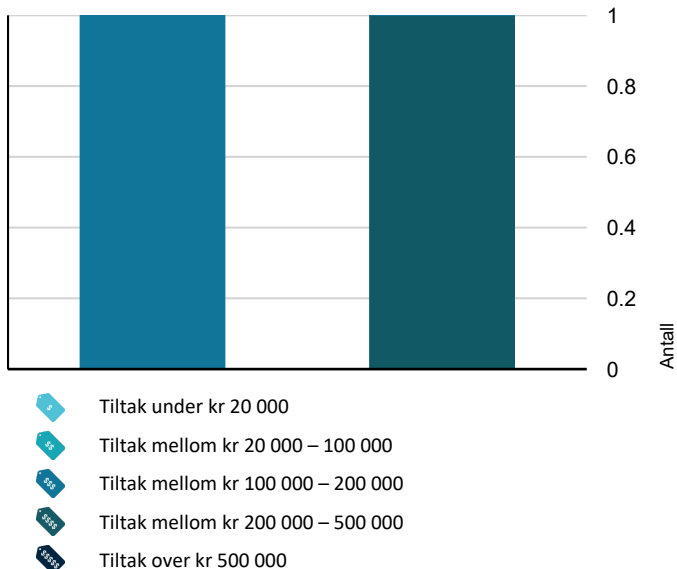
Sammendrag av boligens tilstand

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

Eier har ikke kunnet komme med supplerende opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Vertikaldelt tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etasje > Totallett/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje1 > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG



Byggeår

1964

Kommentar

Jf midlertidig bruksløyve datert 29.01
1964

Anvendelse

Bolig med halvetasjer.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2006	Tilbygg	Ferdigattest som er datert 18.01 2006
------	---------	---------------------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner i plast.

Nedløp i metall.

Beslag på pipe utvendig.

Stigetrinn til pipe.

Eldre takhette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for renner, nedløp og beslag. Bygningsdelen er vurdert til TG2 ut fra alder og forventet gjenværende levetid.

Overgang mellom boenhetene

Overgangen mellom de to boenhetene i tomannsboligen er ikke utført i samsvar med produktets monteringsanvisning. Forholdet kan gi økt risiko for redusert funksjon og fuktinntrengning, og bør følges opp nærmere.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eldre renner, nedløp og beslag har økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon over tid. Avvik i overgang mellom boenhetene kan medføre økt risiko for utettheter og fuktinntrengning. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av beslag, renner og nedløp. Utførelsen i overgangen mellom boenhetene bør undersøkes nærmere og utbedres i henhold til produktets monteringsanvisning.



Overgang til nabo.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning og på gavl pusset overflate-

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utførelsen er vanlig i henhold til byggeår, men en har svak lufting av kledning. Dette kan føre til skader og behov for utskiftinger av deler av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak kan bli nødvendige og en bør da oppgradere etter dagens metode, med god lufting og musbånd.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens

Når takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon, foreligger det usikkerhet knyttet til konstruksjonens tekniske tilstand. Eventuelle skader, fuktpåvirkning eller utførelsesmangler kan være skjult, og avvik kan dermed utvikle seg uten å bli oppdaget på et tidlig tidspunkt.

Tilstandsvurderingen må derfor i hovedsak baseres på alder, antatt oppbygning og observasjoner fra underliggende etasjer, noe som gir et begrenset vurderingsgrunnlag. Manglende inspeksjonsmulighet innebærer derfor en økt risikoprofil sammenlignet med konstruksjoner som kan kontrolleres visuelt.

Tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll fra underliggende etasje for indikasjoner på lekkasje eller fukt (misfarging, lukt, svelling, avskalling o.l.), særlig etter perioder med nedbør og snøsmelting. Ved mistanke om avvik bør det vurderes å etablere inspeksjonsmulighet gjennom luke eller lokal åpning, slik at undertak, lufting og bærende elementer kan kontrolleres nærmere.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Stuevindu er skiftet i 2020 år og terrassedør og soveromsvinduer i 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer på inngangssiden er av eldre dato. Karmene fremstår som slitte, og det er registrert sprekker i trevirket. Forholdet er et tegn på aldersslitasje og værpåvirkning, med økt risiko for redusert tetthet og videre nedbrytning.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Eldre vinduer har normalt svakere isolasjonsevne enn nyere vinduer og kan gi økt varmetap og risiko for trekk. Med økende alder vil også pakninger, beslag og overflatebehandling kunne ha redusert funksjon og tetthet. Dette kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduene. Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og normal slitasje. Tidspunkt for utskifting vil avhenge av tilstand, funksjon og vedlikeholds nivå.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan med utgang fra stue i betongkonstruksjon.
Rekkverkshøyde 100 cm
Gulvareal 11,9 m²

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongen ligger over innredede boligrom. Konstruksjonen er ikke nærmere dokumentert, og oppbygningen er derfor usikker. Slike konstruksjoner erfaringsmessig mer utsatt for lekkasjer og følgeskader dersom tettesjikt eller avrenning ikke fungerer som forutsatt. Betongdekket fungerer her som tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonsutformingen gir økt risiko for fuktgjennomtrengning og skader i underliggende rom ved svikt i tetthet eller avrenning. Det anbefales jevnlig kontroll av overflate, fallforhold og tilslutninger. Ved tegn til lekkasje eller fuktskade må nærmere undersøkelser påregnes.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malt trepanel og malte flater.

Overflatene er oppgradert i 2026.
Overflater er malt/ sparklet og det er lagt nye gulv.

Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.

Vedovn er plassert i nisje, merk at denne ikke er montert (følger med i salget)

Undersøkelse av piper og ildsteder utføres ved jevnlig tilsyn ved Brannvesen. Om det ikke er gjennomført i senere tid og en endrer fyringsrutiner, anbefales det å kontakte tilsynet for kontroll og eventuelt endrete intervaller på feiing. Hvor ofte det blir gjennomført varierer fra kommune til kommune. Kostnadene dekkes normalt av de kommunale avgiftene.

TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Luke i vegg på stuesiden.

Ingen ventiler.

Fuktighet i % er målt fra fra 11 % til 15 % som må ansees som normalt tørt. Dette vil svinge med årstider

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Trappen bør sikres fra kulde og fra svingninger i fukt.

Blindkjeller er en risikokonstruksjon, som har utfordringer med fukt og temperatur.

Vannrør er ikke isolert i blindkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.



Blindkjeller med grovstøp.



En må krype i blindkjelleren.



Innvendig trapp er synlig i kjelleren.

VÅTROM

1. ETASJE > TOTALETT/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Det er ikke utført detaljanalyse av våtrommet, kun en visuell helhetsvurdering basert på alder, utførelse og synlige forhold. Aktuell byggeforskrift er før TEK97. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Totalt/vaskerom er overflatebehandlet gulv med ny granityr. Det er ikke dokumentert at membran/tettesjikt er skiftet ut i forbindelse med overflateoppgraderingen. Overflatebehandling dokumenterer ikke i seg selv et nytt, fullverdig tettesjikt, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygning eller tetthet i konstruksjonen.

Det er registrert eldre sluk, fall mot sluk på ca. 20 mm over ca. 1,3 meter og ventil i vegg. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist avvik i våtsonen.

På bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon og usikkerhet knyttet til underliggende membran/tettesjikt, samt registrerte avvik, vurderes badet til TG3. Full rehabilitering må påregnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

ETASJE1 > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Det er ikke utført detaljanalyse av våtrommet, kun en visuell helhetsvurdering basert på alder, utførelse og synlige forhold. Aktuell byggeforskrift er før TEK97. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Badet er overflatebehandlet med microsement, ny granityr (heldekkende vask, dusjhjørne med tak-hånddusj og vegghengt wc).

Det er ikke dokumentert at membran/tettesjikt er skiftet ut i forbindelse med overflateoppgraderingen. Overflatebehandling dokumenterer ikke i seg selv et nytt, fullverdig tettesjikt, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygning eller tetthet i konstruksjonen.

Det er registrert eldre sluk uten bruk at membranring.
Fall mot sluk på ca. 20 mm over ca. 1,3 meter og ventil i vegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist avvik i våtsonen.

På bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon og usikkerhet knyttet til underliggende membran/tettesjikt, samt registrerte avvik, vurderes badet til TG3. Full rehabilitering må påregnes..

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJØKKEN

1,5 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med fronter i eik med en enkel profil.

Tilstandsrapport

Benkeplate i laminat.
Hvitevarer som følger med er oppvaskmaskin, stekeovn, frys-/kjøleskap, platetopp.
Fliser i skvettsone.
Komfyrvakt over platetopp.

1,5 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

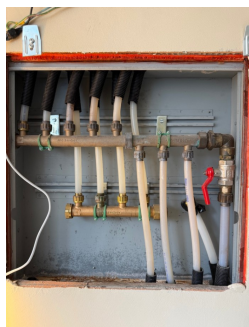
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Takstmann har besiktiget i rørskap.
Stoppekran i rørskap, funksjonstestet av takstmann.
Synlige kobberrør på toalett/vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



Rørskap er bak speil på bad.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast/jern, vurdert på bakgrunn av alder.
Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som feks vannlås, kjøkkenbenk ol.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe type luft til luft med innedel på kjøkken.
Takstmann estimerer en levetid på omlag 15 år med jevnlig vedlikehold.
Vedlikehold bør følge fabrikkens sin FDV.

Vurdering av avvik:

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

Varmepumpen er på slutten av sin levetid, opplyst er fra ca 2005 fra kontaktperson.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca 116 liter fra OsO plassert på gulv på wc.
Koblet til strøm via stikkontakt.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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 bygnings sakkyndig 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 med automatsikringer.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
5. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

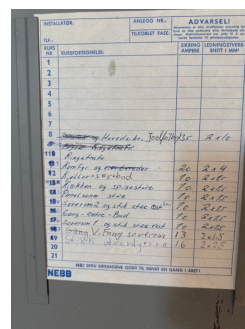
8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Takstmann anbefaler en kontroll av det elektriske anlegget, på bakgrunn av manglende samsvarserklæringer og alder på anlegget.

Generell kommentar

Takstmann anbefaler videre undersøkelser av spesialist/fagperson, og tiltak kan bli nødvendige. Selger har ikke bebodd bolig derfor står spørsmål markert som ukjent.



Sikringsskap i nederste etasje.



Kursoversikt i sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Blindkjelleren bør følges opp og kontrolleres jevnlig. For å oppnå TG0 eller TG1 må det påregnes tiltak for å redusere fuktbelastningen, herunder eventuell utbedring av drenering. Når dette blir nødvendig er vanskelig å fastslå, og vil blant annet avhenge av videre utvikling og bruken av underetasje/kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstanden i blindkjeller må overvåkes jevnlig. Det må påregnes fuktreduserende tiltak på sikt dersom konstruksjonen skal oppnå TG0 eller TG1. Tidspunkt for nødvendige tiltak er usikkert, og vil blant annet avhenge av fuktutvikling og hvordan tilstøtende underetasje/kjeller benyttes.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Noen utstøpingsfeil i betongoverflaten

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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Trapp mangler håndlist på én side, og på deler av trappen mangler håndlist på begge sider.

Utvendig rekkverk har utforming med åpninger som er lette å klatre på.

Taket mangler snøfanger.

Kommentar:

Forholdene vurderes å kunne innebære økt risiko for personskade ved bruk. Det anbefales å montere håndlist i trapp, vurdere tiltak på rekkverk for å redusere klatremulighet, samt etablere snøfanger der dette er nødvendig.



Takoverbygd terras

Bygninger på eiendommen

Carport

**Anvendelse**

Til parkering eller lagring.

Byggeår

1964

Kommentar

Jf Ferdigattest datert 07.04 1964

Standard

Bygget har gjennomgående enkel standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og vil trenge vedlikehold.

Beskrivelse

Carport med en enkel konstruksjon, med metallplater på tak.
Svak skråavstivning.

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

Vertikaldelt tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	28	5		33	12
1,5 etasje	18			18	
1. etasje	45			45	
Etasje1	17			17	
SUM	108	5			12
SUM BRA	113				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue, bod		
1,5 etasje	Kjøkken		
1. etasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, totalett/vaskerom		
Etasje1	Soverom, bad		

Kommentar

Sum areal i andre etasje og halvannen etasje 46,4
Takhøyde i stue lav ca 2,25 meter og høy ca 2,95 meter.
Utvendig bod på terrasse ca 5 m²

Første etasje.
gang med trapp ca. 15,0 m²
soverom ca. 6,4 m²
soverom ca. 6,2 m²
soverom ca. 9,9 m²
bad ca. 3,3 m²
Takhøyde i hall 2,32 meter

En halv etasje ned
soverom ca. 8,0 m²
bad ca. 6,1 m²
Takhøyde på soverom 2,29 meter

Arealforklaringer:

Arealene er målt med håndholdt laser, noe som kan medføre avvik.

Bruksareal (BRA) er kontrollert med to metoder:

- Oppmålt nettoareal tillagt faktor for innvendige vegger
- Vegg-til-vegg oppmåling iht. NS 3940:2023 se detaljer i forutsetninger.

Differansen mellom nettoareal og BRA skyldes innvendige vegger, innklassinger og avrundinger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsningen er endret hobbyrom er brukt til soverom, vaskerom er nå bad og vegg på kjøkken er fjernet.
Tegninger på tilbygg er ikke fremlagt.

Carport

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje			

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Jarle Johan Larsen Constanse	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	40	820		0	482.4 m ²	Oppgitte areal i matrikkelen er beregnet, det vil si at det kan være avvik på arealangivelsen.	Eiet

Adresse

Bevervegen 18 A

Hjemmelshaver

Kleppe Aud Sonja Eeg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Skjold i Bergen kommune, i et etablert og attraktivt boligområde i Fana bydel. Området fremstår som rolig og familievennlig, med kort gangavstand til Lagunen Storsenter og øvrige servicetilbud. Det er også god tilgang til kollektivtransport, herunder bybanen med forbindelse til Bergen sentrum og Flesland. Nærområdet har flere tur- og friluftsmuligheter.

Adkomstvei

Tomten grenser til kommunal vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og terrasser.
Parkering på egen tomt og carport.

Oppvarming

Varme i gulv på bad, wc, gang og i tilbygg gang og soverom.
Vedovn i stue.
Varmepumpe på kjøkken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	

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 dampsperrer 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold 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 slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- 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/DV2032>

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