

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Seljesvingen 18, 5145 FYLLINGSDALEN

 BERGEN kommune

 gnr. 23, bnr. 151

Sum areal alle bygg: BRA: 235 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 15.05.2026

Rapportdato: 22.05.2026

Oppdragsnr.: 20932-3416

Eiendomsverdi ref nr: NJ1880

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



 **BANG
TAKST**
AS
Ingeniør & Takstmann

 **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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

post@bangtakst.no

979 16 572



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
- løsløse 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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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

Enebolig oppført over to etasjer samt kaldloft.
Balkong på 13,6 m² og terrasse på 6,9 m².
Garasje på 41,0 m².

STANDARD

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med de tekniske kravene i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924, med tilhørende Byggeforskrifter av 1949, som gjaldt på oppføringstidspunktet, samt datidens byggeskikk og fagmessige utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra krav og byggeskikk som var gjeldende på tidspunktet for arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggeforskerens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET

Enebolig beliggende i Fyllingsdalen, med solforhold og utsikt mot Løvåsen og Kanadaskogen. Fra boligen er det gangavstand til dagligvarebutikken Coop Extra Løvås, samt Seljedalen skole og barnehage. Det er kort vei til Oasen Senter, som har et utvalg av butikker og servicetilbud. I området finnes flere turmuligheter, blant annet Kanadaskogen, Løvestakken og Lynghaugtjernet. Området har bussforbindelser til Bergen sentrum, og med bil tar turen til sentrum omtrent 10 minutter.

TOMT

Tomten er opparbeidet med belegningsstein, plen, terrasse, prydbusker og beplantning.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes

for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING

Parkering i garasje.
Biloppstillingsplasser.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av spengstein/grov pukk på fjell.
Grunnmur i betong med sparestein.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Yttervegger:

Yttervegger av bindingsverk. Ytterkledning med liggende, dobbelfals trekledning.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer og PVC-karmer.

I 1. etasje er vindu på soverom fra 2015. I leiligheten i 1. etasje er vinduene fra ca. 2007, med unntak av vindu på innerste soverom og stue/kjøkken som er fra 2015. I 2. etasje er vinduene fra 2003 (minste soverom), 2007 (kjøkkendel), 2010 (midterste soverom), 2015 (hovedsoverom) og 2016 (to store stuevinduer), mens vindu på bad er av nyere/ukjent alder.

Dører:

Ytterdører til hoveddel og leilighet med laminert dørrblad og cotswolds isolerglass. Ytterdør til vaskerom i teak.

Ytterdør til hoveddel fra 2017.

Dør til leilighet av nyere alder.

Dør til vaskerom av eldre årgang.

Takkonstruksjon:

Takkonstruksjon med tresperrer.

Taktekking med sutak, sløyfer/lekter og betongtakstein.

Taktekking med Decra-panner over bod.

Takrenner og nedløp i sortlakkert metall.

Takrenner og nedløp fra 2017/2018.

Enkelte takrenner og nedløp av plast av ukjent alder.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

1. etasje - hoveddel

Entré/gang (10,8 m²)

Keramiske fliser/laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Garderobeskap.

Soverom (8,3 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Beskrivelse av eiendommen

Bad (2,8 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling. Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Bod (2,6 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

1. etasje - tilleggsdel

Entré/gang (9,3 m²)

Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Bad (4,1 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (6,1 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Garderobeskap.

Soverom (6,3 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Garderobeskap.

Stue/kjøkken (17,2 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Utgang til terrasse. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Soverom (7,1 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Garderobeskap.

Vaskerom (9,2 m²)

Betonggulv, malte flater på vegger og panel i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

2. etasje:

Gang med trapp (9,7 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Garderobeskap.

Soverom (16,0 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Garderobeskap.

Soverom (9,1 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Garderobeskap.

Bad (2,8 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. MDF-panel i himling. Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (7,8 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Stue/kjøkken (46,2 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Vedovn og varmepumpe. Utgang til balkong. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av plast. Rør-i-rør. Enkelte kobberør. Avløpsrør av plast og støpejern. Varmtvannsbereder på 198 liter. Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING

Vedovn og varmepumpe i stue/kjøkken i 2. etasje. El. varmekabler på entré/gang og soverom i hovedetasje (i 1. etasje) og på alle bad,

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

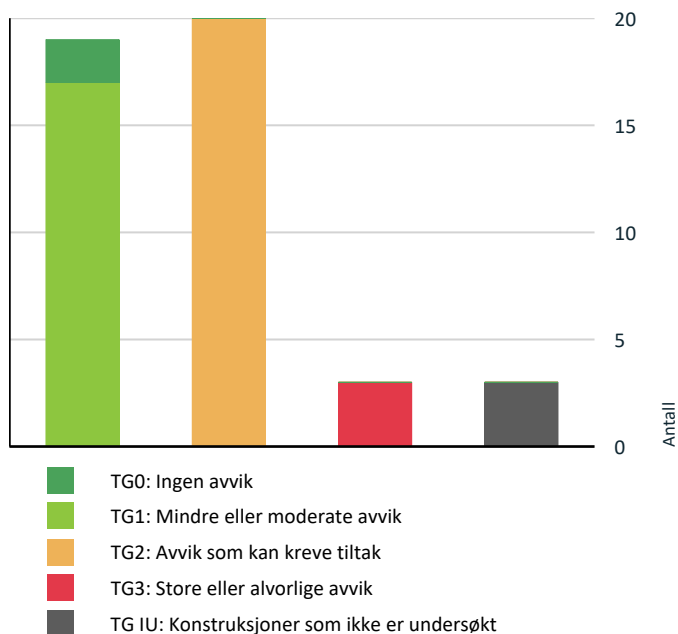
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

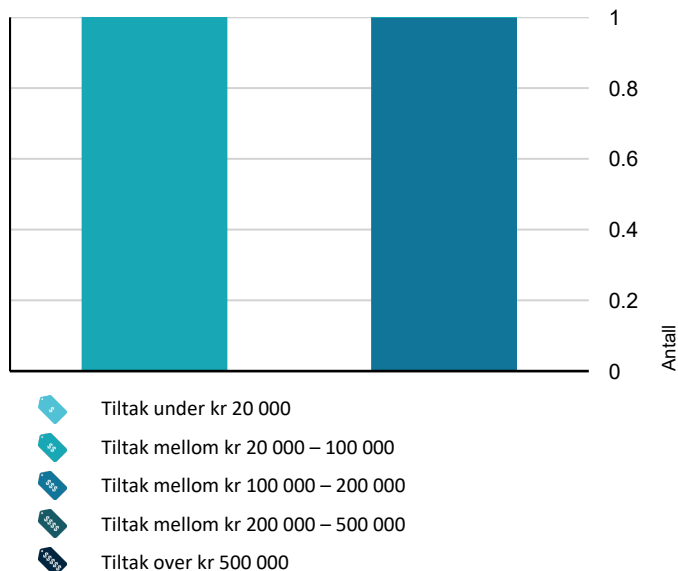
Sammendrag av boligens tilstand

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

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Manglende lufting bak kledning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etasje - hoveddel > Bad (2,8 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Motfall mot dør i kombinasjon med manglende oppkant utenfor dusjsonen.
- Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet.

- Begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Isolasjon ligger stedvis helt opp mot sutaksbord.
- Spor etter stripet borebille (mit).
- Det ble registrert mørke flekker og misfarging/mugg på taktro.
- Utettheter i dampsperre.

! Våtrom > 1. etasje - tilleggsdel > Vaskerom (9,2 m²) > Generell [Gå til side](#)

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

- Tilstandsgraden er satt basert på en samlet vurdering. Vaskerommet tilfredsstiller ikke dagens krav og mangler tettesjikt. Det foreligger økt risiko for lekkasje og fuktskader, og badet vurderes som teknisk utdatert etter dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Fuktmerker i karm på soveromsvindu i 1. etasje.
- Vindu ved kjøkkendel kan ikke åpnes.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Ytterdør til vaskerom bærer preg av elde og slitasje.
- Mangelfulle avslutningsdetaljer ifb. med innsetting av balkongdører. Ikke utført iht. monteringsveiledning for denne type dører.

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. etasje - hoveddel > Bad (2,8 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje - tilleggsdel > Bad (4,1 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje - tilleggsdel > Vaskerom (9,2 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

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

Det er påvist andre avvik:

- Det er stedvis observert skjevheter og slitasje på enkelte dører.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er påvist andre avvik:

- En del slitasje og ujevnheter på teking.
- Rust på skruer.

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

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

- Bunnan i fordelerskapene er ikke tett.
- Irr på koblinger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid for eldre deler av anlegget er oppbrukt.
- Manglende lekkasjestopper på kjøkkenet.

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

Det er påvist andre avvik:

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

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Mer enn halvparten av forventet brukstid for eldre deler av anlegget er oppbrukt.

- Utførelse og dokumentasjon av tettesjiktet er ukjent, da det ikke er fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser hvordan membranarbeidene er utført. Dette medfører usikkerhet knyttet til oppbygning, utførelse og kvalitet på tettesjiktet.

! **Tekniske installasjoner > Varmepumpe** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid for bereder.
- Mye fuktighet ved åpning av lokket på varmtvannsberederen. Det er ukjent om dette skyldes utette koblinger eller kondens. Eier opplyser at det var foretatt rengjøring i forkant av befaringen.

! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

! **Våtrom > 1. etasje - hoveddel > Bad (2,8 m²) > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Utførelse og dokumentasjon av tettesjiktet er ukjent, da det ikke er fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser hvordan membranarbeidene er utført. Dette medfører usikkerhet knyttet til oppbygning, utførelse og kvalitet på tettesjiktet. Tettesjikt har uoversiktlig og usikker utførelse mot sluk.

! **Våtrom > 1. etasje - tilleggsdel > Bad (4,1 m²) > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet.

! **Våtrom > 1. etasje - tilleggsdel > Bad (4,1 m²) > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

! **Våtrom > 1. etasje - tilleggsdel > Bad (4,1 m²) > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! **Våtrom > 2. etasje > Bad (2,8 m²) > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

! **Våtrom > 2. etasje > Bad (2,8 m²) > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

! **Våtrom > 2. etasje > Bad (2,8 m²) > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Utførelse og dokumentasjon av tettesjiktet er ukjent, da det ikke er fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser hvordan membranarbeidene er utført. Dette medfører usikkerhet knyttet til oppbygning, utførelse og kvalitet på tettesjiktet.

! **Våtrom > 2. etasje > Bad (2,8 m²) > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Det vegghegte toalettet har en innebygd sisterne uten drengåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
 - Manglende rekkverk på terrasse i 1. etasje.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1955

Kommentar

Kilde: Informasjon fra grunnboken.

Standard

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

Det må påregnes jevnlig vedlikehold av boligen. Bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid, og oppgraderinger eller utskiftninger må forventes i takt med alder og normal bruksslitasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med sutak, sløyfer/lekter og betongtakstein.

Taket ble skiftet i 2017/2018.

Utført av firma i følge eier.

Taket ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen. Undertaksduk er ikke synlig og derfor ikke vurdert. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og oppbygging.

Forventet brukstid:

- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Betongtakstein: ca. 30–60 år

Taktekking over bod

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med Decra-panner.

Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble taktekking vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:

- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Taktekking (metall/aluminium): ca. 30–50 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- En del slitasje og ujevnheter på tekking.
- Rust på skruer.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Slitasje og ujevnheter på taktekkning samt rust på skruer bør utbedres for å forhindre videre forringelse av takets funksjon og levetid. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå lekkasjer og økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i sortlakkert metall.

Takrenner og nedløp fra 2017/2018.

Enkelte takrenner og nedløp av plast av ukjent alder.

Forventet brukstid:

- Takrenner og nedløp: ca. 20–30 år

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk. Ytterkledning med liggende, dobbelfals trekledning.

Merk:

Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav. Eldre yttervegger er mindre beskyttet, og skjulte avvik som skjevheter, mit og råte kan forekomme. Det gjøres ikke destruktive inngrep på dette undersøkelsesnivået. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes, vil eventuelle skjulte feil og mangler kunne avdekkes, og oppgraderinger eller utskiftninger må påregnes ved behov.

Vurdering av avvik:

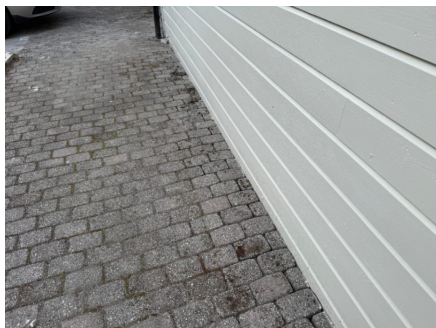
- Det er påvist andre avvik:
- Manglende lufting bak kledning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende lufting bak kledningen for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og råte i veggkonstruksjonen. Manglende lufting kan føre til redusert levetid på kledning og økt fare for skader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjon med tresperrer.

Det ble registrert noen fuktmerker på rupanel. Disse var tørre på befaringsdagen. Eier opplyser at de ikke kjenner til fuktproblematikk etter at taket ble skiftet.

Tilstandsrapport

Merk:

Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppspor. Regelmessig tilsyn anbefales.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Isolasjon ligger stedvis helt opp mot sutakbord.
- Spor etter stripet borebille (mit).
- Det ble registrert mørke flekker og misfarging/mugg på taktro.
- Utettheter i dampsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ventilasjonen i takkonstruksjonen bør forbedres, og isolasjonen bør legges slik at det sikres tilstrekkelig lufting mellom isolasjon og undertak. Dette bør gjøres for å redusere risikoen for kondens, fuktskader og påfølgende råte- eller muggdannelse i takkonstruksjonen.
- Overvåk tilstanden vedr. stripet borebille og foreta behandling ved behov. Mit kan svekke takkonstruksjonens bæreevne over tid.
- Mugg på taktro bør renses og overvåkes over tid. Dersom mugg vedvarer, må det gjøres nærmere undersøkelser og tiltak.
- Utettheter i dampsperre bør utbedres for å redusere risikoen for fuktvandring og kondens i takkonstruksjonen, noe som kan føre til mugg- og råteskader.



Mugg på taktro samt et løst parti. Det ble ikke avdekket fukt på Isolasjon ligger tett opp mot taktro, som hindrer lufting. befaringsdagen.

TG-2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer og PVC-karmer.

I 1. etasje er vindu på soverom fra 2015. I leiligheten i 1. etasje er vinduene fra ca. 2007, med unntak av vindu på innerste soverom og stue/kjøkken som er fra 2015. I 2. etasje er vinduene fra 2003 (minste soverom), 2007 (kjøkkendel), 2010 (midterste soverom), 2015 (hovedsoverom) og 2016 (to store stuevinduer), mens vindu på bad er av nyere/ukjent alder.

Merk:

Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduenes alder.

Forventet brukstid:

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Fuktmerker i karm på soveromsvindu i 1. etasje.
- Vindu ved kjøkkendel kan ikke åpnes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Fuktmerker i karm på soveromsvindu i 1. etasje bør undersøkes nærmere og utbedres for å hindre videre fuktskader og mulig råteutvikling.
- Vindu ved kjøkkendel som ikke kan åpnes bør utbedres for å unngå redusert funksjonalitet.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører til hoveddel og leilighet med laminert dørblad og cotswolds isolerglass.

Elektronisk dørlås fra Yale Doorman på dør til hoveddel.

Ytterdør til hoveddel fra 2017.

Dør til leilighet av nyere alder.

Ytterdør til vaskerom i teak.

Dør av eldre årgang.

Skyvedør med isolerglass i PVC-karmer.

Dør fra 2016.

Balkongdør med isolerglass i malte trekarmer i leilighet.

Dør fra 2015.

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:

- Ytterdører i tre: ca. 20-40 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Ytterdør til vaskerom bærer preg av elde og slitasje.
- Mangelfulle avslutningsdetaljer ifb. med innsetting av balkongdører. Ikke utført iht. monteringsveiledning for denne type dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ytterdør til vaskerom bør vedlikeholdes eller vurderes skiftet ut for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for varmetap, trekk og eventuelle fuktskader.
- Mangelfulle avslutningsdetaljer ved innsetting av balkongdører bør utbedres for å hindre inntrenging av fukt og luftlekkasjer, noe som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Elektronisk dørlås fra Yale Doorman



Ytterdør til vaskero



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på 13,6 m² med utgang fra stue/kjøkken i hovedetasjen.

Balkongen er oppført i trekonstruksjoner. Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med stående spiler. Rekkverkshøyde ble målt til 1,04 meter.

Balkong fra 2016/2017.

Terrasseplattning foran leilighet på 6,9 m².

Terrasseplattning er oppført i trekonstruksjoner. Trykkimpregnerte terrassebord.

Til informasjon:

Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

- a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
- b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Forventet brukstid:

- Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20–40 år
- Rekkverk i tre: ca. 20–40 år

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Merk:

Kjøkkengulv i leilighet ville bli skiftet ut ifb. med salg pga. fuktskader.

Tilstandsrapport

Forventet brukstid:

- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år.

Merk:

Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar. Grunnet stedvis mye lagring av innbo etc. var det begrenset tilkomst for fullstendig inspeksjon av alle overflater, med forbehold om skjulte avvik.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt stikkprøvemessig kontroll av ujevnheter/skjevheter med laservater i relevante rom i boligen.

Det ble målt mellom 0-20 mm nivåforskjeller ved kontroll i stue/kjøkken og mellom 0-10 mm nivåforskjell ved kontroll på hovedsoverom i 2. etasje. Det var begrenset tilkomst for kontroll i 1. etasje grunnet mye lagring på befaringdagen.

Merk:

Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er basert på tilgjengelige flater. I eldre boliger må det påregnes enkelte skjevheter, nedbøyninger, knirk og begrenset lydisolering mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe:
Murt pipe.

Ildsted:
Vedovn i stue/kjøkken.

Eier opplyser at det ikke har vært anmerkninger ved kontroll fra feiervesenet.

Forventet brukstid:

- Murte piper/skorsteiner over tak, uten puss, utskifting: 20-40 år.
- Murte skorsteiner, pusset utvendig, ompussing: 10-30 år.

Vedlikehold:

Pipe og ildsted skal vedlikeholdes, feies og kontrolleres i tråd med krav og intervaller fastsatt av det lokale feiervesenet. Eventuelle pålegg eller anbefalinger gitt ved feiing/kontroll bør følges opp umiddelbart. Eldre blybeslag er mer utsatt for lekkasjer og bør kontrolleres jevnlig for sprekker eller

Tilstandsrapport

skader. For å redusere fukt- og frostbelastning på pipen, og dermed forlenge levetiden, anbefales det å montere pipehatt .

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll av pipe og ildsted for å avdekke eventuell svekket funksjon. Ved tegn til skader eller lekkasjer bør utbedring vurderes. Manglende oppfølging kan over tid gi økt risiko for brann eller røykgasslekkasje. Feiervesenet eller annen kvalifisert fagperson kan kontaktes for nærmere vurdering, herunder eventuelt behov for pipefornying.
- Ildfast stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket, da skadet stein kan redusere ovens sikkerhet og funksjon.



Sprekk i ildfast stein

Krypkjeller

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke er krypkjeller i boligen.

TG1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lukket tretrapp mellom 1. etasje og 2. etasje. Spilerekkverk.



Trapp mangler håndløper. Se eget punkt under «HMS-avvik».

TG2 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite, formpressede innerdører.

Dør med glassfelt mellom gang og stue/kjøkken i begge etasjer.

Merk:

Tilstandsrapport

Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet brukstid:

- Innerdører: ca. 20-30 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er stedvis observert skjevheter og slitasje på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør utføres justering og eventuelt utskifting av dører med skjevheter og slitasje for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere forringelse. Konsekvensen av manglende tiltak er at dørene kan bli vanskeligere å bruke, og slitasjen vil kunne øke over tid.



VÅTROM

1. ETASJE - HOVEDDEL > BAD (2,8 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:

Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, gulvstående toalett, fordelskap til rør-i-rør og dusjnislj med skyvedør i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Badet ble pusset opp i 2019.

Badet er pusset opp i egenregi.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

1. ETASJE - HOVEDDEL > BAD (2,8 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport



1. ETASJE - HOVEDDEL > BAD (2,8 M²)

Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 10 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Motfall mot dør i kombinasjon med manglende oppkant utenfor dusjsonen.
- Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved eventuell renovering bør det påses at våtrommet bygges med korrekt fall til sluk. Begrenset høydeforskjell mellom topp slukrist og dørterskel medfører økt risiko for lekkasjer ut av rommet ved større vannansamlinger. Det anbefales å montere oppkant ved dør for å hindre lekkasjer ut av rommet.
- Tiltak vurderes som ikke nødvendig i dag, men man må være oppmerksom på at fliser med bom kan løsne og på sikt medføre mekanisk skade eller lekkasje i bakenforliggende membran.



1. ETASJE - HOVEDDEL > BAD (2,8 M²)

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk.

Usikker avslutning av membran/klemring mot sluk.

Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Tettesjiktets oppbygning, utførelse og kvalitet kan

Tilstandsrapport

derfor ikke verifiseres fullt ut. Dette medfører noe usikkerhet knyttet til våtrommets tettefunksjon og eventuell risiko for skjulte avvik.

Kontrollen er begrenset til synlige forhold i og rundt sluk, herunder overgang mellom sluk og tettesjikt. Øvrige deler av tettesjiktet ligger skjult bak fliser/overflater og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Utførelse og dokumentasjon av tettesjiktet er ukjent, da det ikke er fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser hvordan membranarbeidene er utført. Dette medfører usikkerhet knyttet til oppbygning, utførelse og kvalitet på tettesjiktet. Tettesjikt har uoversiktlig og usikker utførelse mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membranarbeidene for å redusere usikkerhet rundt oppbygning, utførelse og kvalitet på tettesjiktet. Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for at tettesjiktet kan være mangelfullt eller ufagmessig utført, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann. Sluk bør kontrolleres jevnlig.



1. ETASJE - HOVEDDEL > BAD (2,8 M²)

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

1. ETASJE - HOVEDDEL > BAD (2,8 M²)

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

1. ETASJE - HOVEDDEL > BAD (2,8 M²)

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking, da dusjsonen grenser mot yttervegg og tilstøtende bad. Veggene mot bad var ikke klargjort for hulltaking fra soverommet på befaringsdagen, grunnet møblering og lagrede gjenstander foran vegg. Skjulte feil og skader i konstruksjonen kan ikke utelukkes.

1. ETASJE - TILLEGGSDDEL > BAD (4,1 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling.

Inneholder:

Tilstandsrapport

Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil/skap med belysning, gulvstående toalett og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Badet ble pusset opp i 2019.

Badet er pusset opp i egenregi.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

1. ETASJE - TILLEGGSDDEL > BAD (4,1 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

1. ETASJE - TILLEGGSDDEL > BAD (4,1 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 20 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

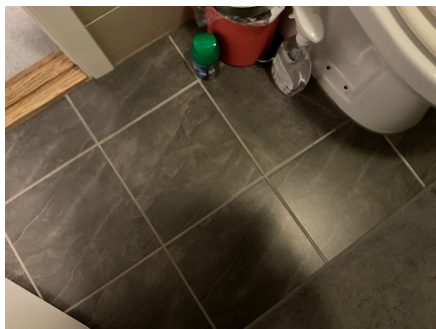
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Tiltak vurderes som ikke nødvendig i dag, men man må være oppmerksom på at fliser med bom kan løsne og på sikt medføre mekanisk skade eller lekkasje i bakenforliggende membran.

Tilstandsrapport



1. ETASJE - TILLEGGSDDEL > BAD (4,1 M²)

TG.2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Tettesjiktets oppbygning, utførelse og kvalitet kan derfor ikke verifiseres fullt ut. Dette medfører noe usikkerhet knyttet til våtrommets tettefunksjon og eventuell risiko for skjulte avvik.

Kontrollen er begrenset til synlige forhold i og rundt sluk, herunder overgang mellom sluk og tettesjikt. Øvrige deler av tettesjiktet ligger skjult bak fliser/overflater og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Utførelse og dokumentasjon av tettesjiktet er ukjent, da det ikke er fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser hvordan membranarbeidene er utført. Dette medfører usikkerhet knyttet til oppbygning, utførelse og kvalitet på tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membranarbeidene for å redusere usikkerhet rundt oppbygning, utførelse og kvalitet på tettesjiktet. Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for at tettesjiktet kan være mangelfullt eller ufagmessig utført, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



1. ETASJE - TILLEGGSDDEL > BAD (4,1 M²)

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

1. ETASJE - TILLEGGSDDEL > BAD (4,1 M²)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte på vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



1. ETASJE - TILLEGGSDDEL > BAD (4,1 M²)

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsonen grenser mot yttervegg og bad som ligger vegg-i-vegg.

1. ETASJE - TILLEGGSDDEL > VASKEROM (9,2 M²)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Betonggulv, malte flater på vegger og panel i himling.

Inneholder:

Varmtvannsbereder, fordelerskap til rør-i-rør, utslagsvask i plast med vegghengt blandebatteri og opplegg for vaskemaskin. Støpejernssluk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Tilstandsgraden er satt basert på en samlet vurdering. Vaskerommet tilfredsstillende ikke dagens krav og mangler tettesjikt. Det foreligger økt risiko for lekkasje og fuktskader, og badet vurderes som teknisk utdatert etter dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport

1. ETASJE - TILLEGGSEDEL > VASKEROM (9,2 M²)

! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking på bakgrunn av rommets konstruksjon.

2. ETASJE > BAD (2,8 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger. MDF-panel i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:

Baderomsmøbel med laminerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, vegghengt toalett og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Bad ble pusset opp noen år før nåværende eier kjøpte boligen i 2016, men eksakt årstall for badet er ukjent.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Div. ny innredning i 2026.

2. ETASJE > BAD (2,8 M²)

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Karmlist bør fuktbeskyttes eller byttes til en variant med fuktbestandige materialer for å unngå risiko for fuktskader og svelling over tid. Dersom tiltak ikke gjennomføres, må det utvises forsiktighet med vannsøl i dusjsonen, da dagens løsning kan føre til redusert levetid og funksjon på dør/karmlist.



2. ETASJE > BAD (2,8 M²)

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 20 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller

Tilstandsrapport

konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For liten høydeforskjell øker risikoen for at vann renner ut av våtrommet ved en eventuell lekkasje, med fare for skade på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å utbedre forholdet slik at gulvet ved dør ligger minimum 25 mm høyere enn topp slukrist.

2. ETASJE > BAD (2,8 M²)

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Tettesjiktets oppbygning, utførelse og kvalitet kan derfor ikke verifiseres fullt ut. Dette medfører noe usikkerhet knyttet til våtrommets tettefunksjon og eventuell risiko for skjulte avvik.

Kontrollen er begrenset til synlige forhold i og rundt sluk, herunder overgang mellom sluk og tettesjikt. Øvrige deler av tettesjiktet ligger skjult bak fliser/overflater og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Utførelse og dokumentasjon av tettesjiktet er ukjent, da det ikke er fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser hvordan membranarbeidene er utført. Dette medfører usikkerhet knyttet til oppbygning, utførelse og kvalitet på tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membranarbeidene for å redusere usikkerhet rundt oppbygning, utførelse og kvalitet på tettesjiktet. Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for at tettesjiktet kan være mangelfullt eller ufagmessig utført, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



2. ETASJE > BAD (2,8 M²)

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det vegghengte toalettet har en innebygd systerne uten dreinsåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i systerne, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Undersøk om sisternen har godkjent lekkasjesikring fra produsent, eller vurder å etablere dreksåpning/spalte for å sikre at eventuell lekkasje oppdages. Ved lekkasje kan vann samle seg skjult bak veggen og gi skader som oppdages sent.



2. ETASJE > BAD (2,8 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

2. ETASJE > BAD (2,8 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende konstruksjon mot våtsone.

Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i undersøkt område på befaringdagen.

Hullet ble plombert etter kontroll.

Merk:

Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

KJØKKEN

1. ETASJE - TILLEGSDEL > STUE/KJØKKEN (17,2 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate og stikk under overskap.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn fra IKEA
- Keramisk platetopp fra IKEA
- Oppvaskmaskin fra Asko

Frittstående kjøleskap med frysedel fra AEG

Integrert ventilator av ukjent merke.

Kjøkkeninnredning av ukjent alder.

Merk:

Begrenset tilkomst for inspeksjon av innredning grunnet mye lagring av gjenstander på befaringdagen.

Tilstandsrapport

1. ETASJE - TILLEGGSDDEL > STUE/KJØKKEN (17,2 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (46,2 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med laminerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt vask med ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate og belysning/stikk under overskap.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn fra Bosch
- Induksjonstopp fra Samsung
- Oppvaskmaskin fra IKEA.
- Kjøleskap fra Siemens

Integrert ventilator fra Point

Kjøkkeninnredning fra 2017.

Det er ikke montert komfyrvakt. Tørrkoking og gjenglemt platetopp er blant de vanligste brannårsakene i bolig, og manglende komfyrvakt gir økt risiko for brann- og røykskader. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt.

Det er ikke montert lekkasjestopper. Dette gir økt risiko for vannskader ved lekkasje fra tilkoblede installasjoner, og skadeomfanget kan bli betydelig før lekkasjen oppdages. Se eget punkt under "vannledninger".

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (46,2 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av PEX-rør (plastrør). Rør-i-rør system.

Stedvis synlige kobberrør.

Hovedstoppekran på vaskerom.

Fordeleskap er plassert på vaskerom og det ene badet i 1. etasje.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Bunnen i fordelerskapene er ikke tett.
- Irr på koblinger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid for eldre deler av anlegget er oppbrukt.
- Manglende lekkasjestopper på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Det bør etableres en tett bunn i fordelerskapene, samt sørges for at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til sluk eller annen forsvarlig løsning. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved lekkasje.
- Det anbefales å få gjennomført en vurdering av vannledningene av fagperson, og vurdere utskiftning i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje. Konsekvensen av å ikke utbedre eldre vannrør er økt risiko for lekkasjer og vannskader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og skade på bygningskonstruksjoner.
- Det bør monteres lekkasjestopper på kjøkkenet for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje. Manglende lekkasjestopper kan føre til uoppdagede lekkasjer og omfattende skader på kjøkkeninnredning og tilstøtende konstruksjoner.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid for eldre deler av anlegget er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å få gjennomført en vurdering av avløpsrørene av fagperson, og vurdere utskiftning i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje. Konsekvensen av å ikke utbedre eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer og vannskader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og skade på bygningskonstruksjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens

Tilstandsrapport

forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.

Vedlikehold:

Ventiler og avtrekkskanaler bør rengjøres jevnlig for å opprettholde funksjon og luftgjennomstrømning. Det anbefales å kontrollere at avtrekksvifte og ventiler fungerer som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tilluft til rom med mekanisk avtrekk.

TC 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe fra Panasonic med innedel plassert i stue/kjøkken.

Varmepumpen er av eldre årgang.

Anlegget ble kun visuelt kontrollert. Det er ikke utført funksjonstest, og det er ikke opplyst om driftsproblemer.

Det anbefales å foreta jevnlig service og rengjøring i henhold til leverandørens anbefalinger for å sikre optimal drift og lengst mulig levetid.

Forventet brukstid:

- Luft-til-luft varmepumpe: ca. 10–15 år

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TC 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 liter fra Oso Hotwater, plassert i vaskekjeller.

Bereider ble produsert i 2006.

Forventet brukstid:

- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid for bereder.
- Mye fuktighet ved åpning av lokket på varmtvannsberederen. Det er ukjent om dette skyldes utette koblinger eller kondens. Eier opplyser at det var foretatt rengjøring i forkant av befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktigheten ved åpning av lokket, da dette kan skyldes utette koblinger eller kondens. Dersom det viser seg å være lekkasje, bør nødvendige utbedringer utføres for å unngå vannskader og redusert levetid på berederen.
- Berederens alder tilsier også økt risiko for svikt, og det bør vurderes utskifting for å forhindre driftsstans eller lekkasje.

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

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG

Tilstandsrapport

Sikringssskap er plassert på loftet.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2017.

Sikringssskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 25A, 13 kurser på 16A og 3 kurser på 10A.

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler på entré/gang og soverom i hovedetasje (i 1. etasje) og på alle bad,

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Arbeidene er utført av SAS Elektroservice AS. Det henvises til selgers egenerklæring for informasjon vedr. dokumentasjon.
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?
Nei
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

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, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringssskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
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 Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for hele anlegget.

På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og opplysninger fra eier, jf. forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller tekniske målinger, og kontrollen kan ikke sammenlignes med kontroll utført av DLE eller registrert elektrovirksomhet.

Bygningsakkyndig har ikke elektrofaglig kompetanse til å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand fullt ut. Ved eierskifte anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallatør, særlig dersom nyere kontrollrapport eller dokumentasjon ikke foreligger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet kontroll.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

TG2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

TG1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur, såle og fundamenter i betong.

TG0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det ble ikke avdekket unormale terrengforhold.

Eventuelt stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

Merk:

Forstøtningmur, støttemurer, utvendige trapper og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Manglende rekkverk på terrasse i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2020

Kommentar

Opplysninger fra eier.

Standard

Gulv av støpt betongplate.

Yttervegger i bindingsverk (trekonstruksjon). Ytterkledning med liggende, dobbelfalset trekledning.

Saltak med sperrekonstruksjon. Taket er tekket med betongtakstein.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

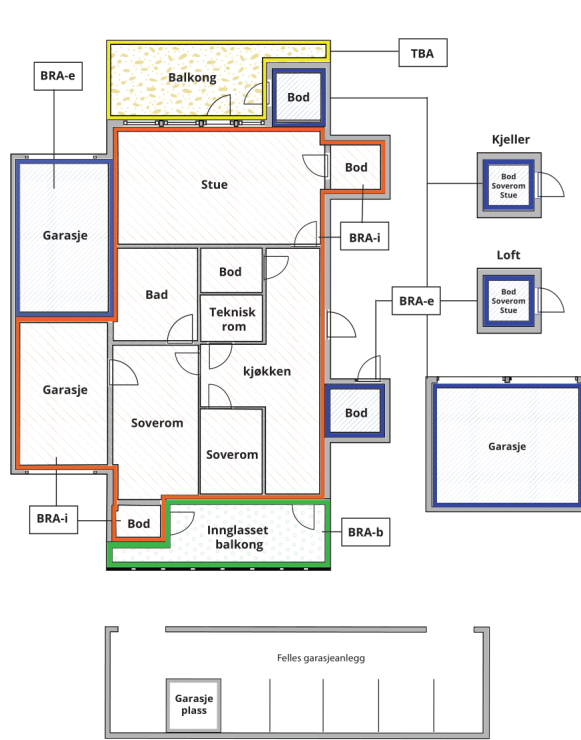
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje - hoveddel	26	10		36	
1. etasje - tilleggsdel	63			63	7
2. etasje	95			95	14
SUM	184	10			21
SUM BRA	194				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje - hoveddel	Entré/gang (10,8 m ²), soverom (8,3 m ²), bad (2,8 m ²), bod (2,6 m ²)	Bod med utvendig adkomst (5,2 m ²), bod med utvendig adkomst (4,9 m ²)	
1. etasje - tilleggsdel	Entré/gang (9,3 m ²), bad (4,1 m ²), soverom (6,1 m ²), soverom (6,3 m ²), stue/kjøkken (17,2 m ²), soverom (7,1 m ²), vaskerom (9,2 m ²)		
2. etasje	Gang med trapp (9,7 m ²), soverom (16,0 m ²), soverom (9,1 m ²), bad (2,8 m ²), soverom (7,8 m ²), stue/kjøkken (46,2 m ²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 4,7 m² av bruksarealet i underetasjen.

Innvendige vegger utgjør ca. 2,9 m² av bruksarealet i hovedetasjen.

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

TAKHØYDER

Underetasje: ca. 2,21 meter målt i entré/gang i hoveddel. Ca. 2,35 meter i stue/kjøkken i leilighet.

Hovedetasje: ca. 2,35 meter målt i stue/kjøkken.

GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. TBA-areal må sees på som omtrentlig. Pga. boligens utforming kan det forekomme avvik utover standardens krav.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det henvises til enkeltpunkter i rapporten samt selgers egenerklæringsskjema vedr. utførte arbeider siste 5 år.

Takstmannen har ikke kontrollert eller verifisert fremlagt dokumentasjon i sin helhet, og har lagt selgers informasjon til grunn. Der det er utført håndverkstjenester de siste fem årene, bør selger fremlegge fakturaer og relevant dokumentasjon (f.eks. via Boligmappa eller fysiske bilag) i forbindelse med salget. Det er ikke opplyst om eller fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eiere.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Eier opplyser at dagens løsning med leilighet i underetasjen er godkjent. Konf. megler vedr. komplett byggesak.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		41		41	
SUM		41			
SUM BRA	41				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje (41,0 m ²)	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2026	Patrick Bang	Takstingeniør
	Gona Salahaldin Hassan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	23	151		0	702.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Seljesvingen 18

Hjemmelshaver

Hassan Gona Salahaldin

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	15.05.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	15.05.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	15.05.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	15.05.2026	Kontroll av grunnboken.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	
2	22.05.2026	
3	22.05.2026	

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 befaringstidspunktet. 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 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 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.

- 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/)

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/NJ1880>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon