

Tilstandsrapport

📍 Bekkjarvikveien 80, 5114 TERTNES

📖 BERGEN kommune

gnr. 186, bnr. 271

Sum areal alle bygg: BRA: 244 m² BRA-i: 227 m²



Befaringsdato: 12.04.2024

Rapportdato: 14.04.2024

Oppdragsnr.: 20209-1708

Referansenummer: ZO9181

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited

Sertifisert Takstingeniør: Byggmester Knut Farestvedt



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen vil Takstingeniør/byggmester Knut Farestvedt sørge for at du som kunde ivaretas, og får en seriøs og korrekt rapport. Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner - blant annet Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Kvam og Voss.

For mer info følg linken: <https://takstmannfarestvedt.no/>



Rapportansvarlig

Byggmester Knut Farestvedt

Uavhengig Takstingeniør

bmkf@broadpark.no

408 46 491



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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløre 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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! 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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

AKTUELL EIENDOM

Enebolig over 2 plan + loft og blindkjeller.
Bygget i 1954, påbygget i ca. 1975.

U-etasje inneholder: Entre, omklæringsrom, gang/trapp, 2 stk boder, toalettrom, 3 stk soverom, kott, vaskerom, bad og gang. Utgang fra omklæringsrom og gang.

1 etasje inneholder: Trapp/gang, bad, soverom, kjøkken, stue og tv-stue. Utgang til altan på 20 m² fra stue.

Loft inneholder: Trapp/gang, loftstue, kontor og kott bak knevegger.

Boligen ble oppgradert i 2016 med ny taktekking inkl renner/nedløp og bad 1 etasje ble oppusset i 2014. Noen beskrevne avvik med tilstandsgrad 2 og 3. Se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Tomtearealet på 1 469 m² er opparbeidet med gruset innkjørsel/parkering, murer, trapper, skifer, steinsatt areal, belegningsstein, bed, plen, hekk og diverse prydbusker.

Generelt har alle bygningsdeler har begrenset levetid, normalt vedlikehold påregnes derfor alle bygninger med visse intervaller.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

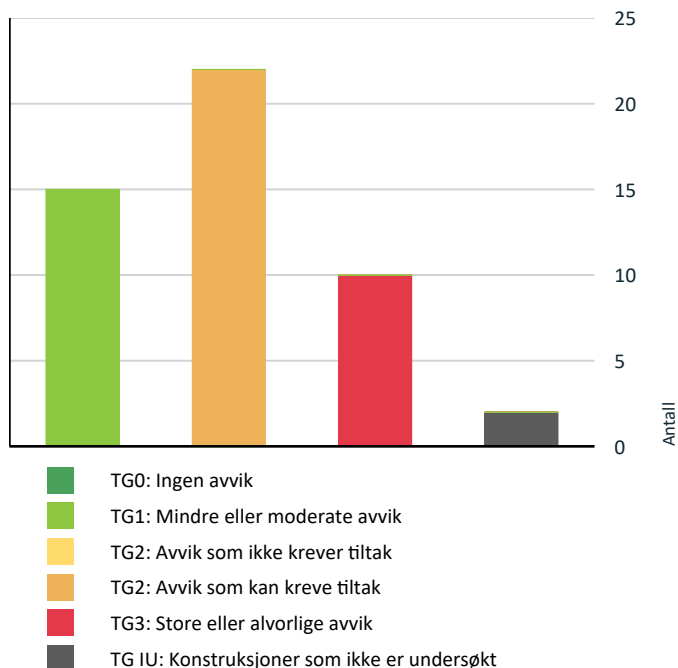
[Gå til side](#)

Enebolig

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

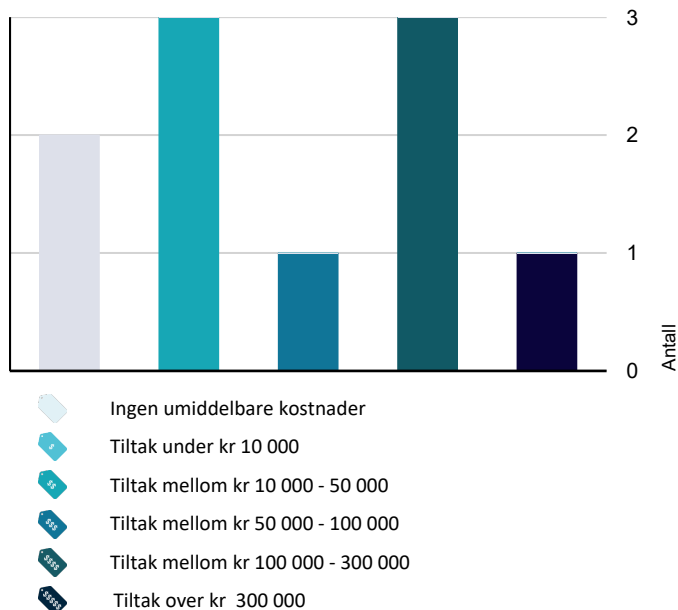
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad 2", som nevnt på S.4 i rapporten.

Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. Denne tilsier at "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3"

Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Innvendig > Etasjeskillere 2 etasje [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > U-etasje > vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > U-etasje > bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > U-etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > U-etasje > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft med adkomst	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskillere 1 etasje	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted 1 etasje	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Våtrom > 1 etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > U-etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > U-etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > U-etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

Skorstein over tak

Pipe er kledd med beslag over yttertak. Arbeid (bekledning av blikk på pipe) ble utført av Fana Blikk AS i 2016.

Pipe er ikke funksjons testet og/eller trykktestet for utettheter, det tas følgelig forbehold vedr. pipens tilstand utover det som er synlig (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører).

Plakklodd i overgang pipe/yttertak er vanligvis ikke kontrollert da tak ikke blir fysisk befart iht. HMS (helse, miljø og sikkerhet).

Taktekking

Saltak tekket med lekter og betong takstein. Arbeid ble utført av Fana Blikk AS.

Tak er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt fra takvinduer) iht. HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører.

Det kan være steder av taket som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak. Det er kun ytterteking som blir vurdert, da undertekking ikke er synlig (lekter, papp, sutak etc.).

Tilstand for de deler av tak som ikke er visuelt synlig er ikke vurdert, og kan følgelig ikke garanteres for.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er snøfangere over inngangsparti, men ellers ikke snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av dobbel tegl med luftesjikt. Pusset og overflate behandlet fasade. Del med bindingsverk og kledd med stående/liggende kledning.
Mrk: Forbehold vedr. tilstand på fasade bak Eføy busk som dekker deler av yttervegg.

Det er kun ytterkledning/fasade som er kontrollert. Det tas forbehold om evt skjulte skader i ytterveggkonstruksjon (være seg borebiller, fukt/råte, mangelfull vindsperre/isolasjon, sopp etc.) da dette er forhold som ikke kan avdekkes uten åpning av konstruksjoner.

Kontroll er visuell og fra bakkeplan, med de begrensninger dette medfører (eks deler av yttervegger som ikke er synlig fra bakkeplan kan ikke kontrolleres, og følgelig ikke garanteres for evt avvik).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Råte i del av kledning bakside bolig ved vedbod.
- Noen riss/flikk på mur fasade.
- Behov for vedlikehold på mur.
- Det påregnes punktutskifting på kledningsbord med råte.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Blindloft øvre del, ikke adkomst mulighet her (ingen inspeksjonsluke).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft med adkomst

Luke til blindloft over tilbygg og kott bak knevegger opprinnelig del. Konstruksjoner av tresperre og sutakbord.

Blindloft ansees på generelt grunnlag som risiko konstruksjon, og bla luftfuktighet kan variere ut fra forhold som årstider/temperatur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe mit observert.
- Stedvis mugg/kondens på sutak (parti over kiste).
- spor etter tidligere lekkasje (fra før takteking ble skiftet), tørråte og hull i sutak her.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring bør utføres (behandling av mit).
- Overvåk tilstanden og utfør normalt vedlikehold.

TG 1 Vinduer

Isolerglass vinduer i pvc-karmer. Noen vinduer i u-etasje fra 2005.

- Krakelering på overflater på et flere vindusbrett (vedlikehold i form av maling).

Årstall: 2011

Kilde: Eier

TG 1 Dører

Ytterdør i u-etasje: Panelet teakdør med felt av isolerglass.

Ytterdør u-etasje: Slett huntonitt dør.

Terrassedør 1 etasje: Isolerglass i pvc karmer.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på ca 20 m² av betong dekke, rekkverk av betong + del med malt trevirke.

Vurdering av avvik:

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

Dagens krav er 100 cm (for denne type altan), faktisk høyde er 85 cm.

TEK 17:

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

- a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
- b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

- Det er påvist noe råte på rekkverk.
- Malingslitasje.
- Overflate slitasje og mindre riss/sprekker i dekke.
- Rustsprengning armeringsjern parti under side dekke, samt noe avflasket maling.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk med råte bør skiftes ut.
- Vedlikehold påregnes.

INNSENDIG

Overflater

Gulv: Fliser i gang og kjøkken, laminat på soverom eik parkett på resterende. Varmekabler på kjøkken.

Spotlights (LED) på soverom.

Vegger: Malt strie, malt panel, malte overflater.

Himling: Hvite huntonitt takplater, malt platekledning.

Listverk: Malt listverk, karmen og vindusbrett.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Slitasje parkett, spesielt ved terrasse dør.
- Sprekk i noen fuger mellom gulv fliser på kjøkken.
- Bom i noen gulv fliser på kjøkken og i gang.
- Slitasje og dels svullet vindusbrett i stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ingen umiddelbare.

Overflater loft

Gulv: Laminat.

Vegger: Malt panel, malt huntonitt panel, malt strie.

Himling: Hvite huntonitt takplater, malt platekledning.

Listverk: Malt listverk, karmen og vindusbrett.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn av betong, bjelkelag mot blindkjeller.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Store skjevheter, spesielt i gang og på soverom.

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.

Etasjeskillere er ikke en del av minstekravet i Forskrift til avhendingslova og det er derfor ikke satt et kostnadsestimat for avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskillere 1 etasje

Etasjeskille av bjelkelag/trevirke. Noe knirk.

Etasjeskillere/gulv mot grunn er et sjekkpunkt utover «Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)» som Norsk Takst på eget insentiv har valgt å ta med i sin egendefinerte «tilstandsrapport».

Å utføre måling av gulv (Planhet i forhold til en midtverdi, svanker/buler etc.) kan være en kompleks oppgave, spesielt med tanke på at det er små marginer for om måling er «innafor/utenfor». Kun de deler av etasjeskiller/gulv mot grunn som kan måles med laser uten å måtte flytte på møbler (senger, skap, sofagrupper mm) er vurdert i denne boligen.

Det er ikke forventet/påkrevd at utførende Takstingniør skal flytte på tyngre møbler iht. «forskrift til avhendingslov/Tryggere bolighandel» Det tas grunnet overnevnte nødvendig forbehold om evt skjevheter som kun kan måles/oppdages når boligen er tømmt for møbler, disse eventuelle avvik kan ikke påklages da utførende ikke kan garantere for områder som ikke er tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 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.

Etasjeskillere 2 etasje

Etasjeskiller av bjelkelag/trevirke. Noe knirk.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 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.

Etasjeskillere er ikke en del av minstekravet i Forskrift til avhendingslova og det er derfor ikke satt et kostnadsestimat for avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Iflg nasjonalt aktsomhetskart for radon viser at det i Bekkjarvikveien 80 er moderat til lav aktsomhet.

Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold.

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe: Murt/pusset tegl pipe. Feieluke i kott u-etasje.

Pipe er ikke funksjons testet og/eller trykktestet for utettheter, det tas følgelig forbehold vedr. pipens tilstand utover det som er synlig (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører).

Ildsted: Eldre antikk vedovn (med kokeplate) på vaskerom, ikke i bruk (kun til "pynt").

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Eldre vedovn, ikke i bruk, uviss tilstand.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av ildsted (av fagpersonell) hvis den skal tas i bruk.

TG 2 Pipe og ildsted 1 etasje

Pipe: Murt/pusset tegl pipe. Feieluke på loft.

Pipe er ikke funksjons testet og/eller trykktestet for utettheter, det tas følgelig forbehold vedr. pipens tilstand utover det som er synlig (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører).

Ildsted: Innkasset vedovn med glass front (fra 2013) plassert i stue.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- 4 av 4 sider på tegl pipe er innkledd.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det er krav til at 4 av 4 sider på tegl piper skal være åpne.
- Det bør innhentes vurdering fra feiervesen, deretter evt tiltak.
- I visse tilfeller kan inspeksjonsluke godtas som løsning (avgjøres av feiervesen).

TG 2 Rom Under Terreng

U-etasje.

Gulv: Parkett og laminat på soverommene, fliser på resterende.

Varmekabler på alle flislagt gulv.

Vegger: Malt strie, malte overflater.

Himling: Hvite huntonitt takplater, malt plateledning.

Spotlights (halogen) i entre/gang og spotlights (LED) på 1 stk soverom.

Listverk: Malt listverk, karmen og vindusbrett.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Hulltaking er ikke foretatt, da bolig ligger over bakkeplan (utover redskapsbod med utvendig adkomst, denne er beskrevet i eget punkt).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bom i et par gulv fliser i entre/gang.
- Skade i foliert takplate ved 1 stk spotlight.
- Stedvis noe malingsflick.
- Slitasje på parkett 1 stk soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ingen umiddelbare til-tak, lokal utbedring kan vurderes.

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng, redskapsbod

Redskapsbod med utvendig adkomst (tidligere garasje).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fuktinntrengsel i vegger, gulv og tak.
- Vegger er påforet og har fuktskader.
- Tak er nedlektet og platet, har fuktskader (tak over del av redskapsbod av betongdekke).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mrk: Se eget punkt "Drenering" (gjelder utvendige til-tak).
Innvendig må påforede vegger og nedlektet/platet tak rives.
Etter ut-tørk (og etter dreneringsarbeider er utført) må vegger/tak bygges opp på nytt.
Tak må påføres ny tekking (overflate betong).

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Krypjkjeller

Blindkjeller under bolig, grovstøpt betong mot terreng. Bjelkelag mot 1 etasje.
Blindkjeller fremstår som relativt tørr.

Mrk: Deler av blindkjeller har ikke adkomst mulighet, forbehold vedr. denne del.

Blindkjellere ansees på generelt grunnlag som risiko konstruksjon, og bla luftfuktighet kan variere ut fra forhold som årstider/temperatur.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele kryptkjelleren.
- Det er avvik:
- Noe salt/fuktutslag på gulv/vegger (mindre parti).
- Ikke ventiler i mur, men vertikalt lufteør (ved luke til blindkjeller).
- Blindkjellere er på generelt grunnlag ikke anbefalt byggkonstruksjon etter dagens stander, dette fordi slike blindkjeller har stort potensiale for fuktproblemer, muggsopp etc.

Konsekvens/tiltak

- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.
- Tiltak:
- Overvåk tilstanden.

Innvendige trapper

Malt tretrapp med påstøp av rullestein i trinn + keramiske fliser i rapo.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Noe slitasje i trinn (fugemasse, etc.).
- Rekkverk øvre del er 60 cm høyt samt store åpninger.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Innvendige sambatrapp

Malt sambatrapp med åpne opptrinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendige dører

Hvite fyllingsdører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Opplyst av eiere at bad ble oppusset i 2014. Arbeid utført av Sjøstrøm Bad (foreligger dokumentasjon).

1 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger. Malt innvendig tak med spotlights (LED).

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Keramiske fliser. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk og smøremembran.

Membran er ikke synlig (utover evt i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.).

I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

1 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt toalett, dusj med glass foldedører, boblekar, servant med møblement, speil og belysning.

1 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Ventilasjon via elektrisk avtrekk.

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom. Det ble ikke registrert fukt/avvik i åpnet hull.

Mrk: Hulltaking er stikkprøve (og skal tas i dusjsone) for å avdekke evt fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.

U-ETASJE > VASKEROM

Generell

Keramiske fliser på gulv. Elektrisk varmekabler. Malt strie på vegger. Spotlights i tak.

Inneholder: Utslags vask i benkeskap, røropplegg/sluk for vaskemaskin, 200 L bereder og stoppekran.

Avvik:

- Ingen ventilasjon.
- Støpejernsluk fra byggeår, ingen synlig membran ved sluk (og sluk av denne type har uansett ingen klemring for membran).
- Bom i flere gulvfliser.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

U-ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da vegger i våtsone går mot yttervegg og flislagt bad.

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone.

Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking.

U-ETASJE > BAD

Generell

Opplyst av eiere at bad ble oppusset i 2005.

U-ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger. Malt innvendig tak med spotlights (halogen).

U-ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Keramiske fliser. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ikke tilfredsstillende fall mot sluk.

TEK: 10 Preaksepterte ytelser

1. For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

a. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

b. Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

2. I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

a. Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- adungerer med avviket, men er ikke ideelt.

U-ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk og smøremembran.

Membran er ikke synlig (utover evt i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.).

I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Selve sluken er ikke kontrollert pga manglende adkomst, forbehold vedr. dette.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

U-ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt toalett, dusjkabinett med kar i bunnenr, servant med møblement, speil og belysning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Badet fungerer med beskrevne avvik, men er ikke ideelt hvis det oppstår lekkasje i sisterner.

U-ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Ingen ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

U-ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra vaskerom (via veggmontert skap). Det ble ikke registrert fukt/avvik i åpnet hull.

Mrk: Hulltaking er stikkprøve (og skal tas i dusjsone) for å avdekke evt fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredet med beiset kirsebær fylling fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt stål vaskebeslag.
Kjøle-/fryseskap med isbitt dispenser i børstet stål.

Integrerte hvitevarer: Stekeovn, micro, keramisk platetopp,
ventilator i hette, oppvaskmaskin (fra 2018).

Fliser på gulv med varmekabler. Malte overflater på vegger/tak. Fliser mellom benk og overskap. Spotlights (LED) i tak.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

SPESIALROM

U-ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Keramisk fliser på gulv/vegger. Elektrisk varmekabler på gulv. Spotlights i tak.
Inneholder: Vegghengt toalett, servant med møblement, speil og belysning.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber, del med plast rør. Stoppekran er plassert på vaskerom.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Vurdering av avvik:

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

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.

Avløpsrør

Avløpsledninger av støpejern/del med plast.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

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.

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventiler i vindu og ventiler i yttervegg.

Mrk: Luftekanal av eternitt/asbest i kott ved pipe (fra blindkjeller/u-etasje og opp over bolig), asbest er normalt ufarlig i boliger såfremt det ikke blir fjernet eller skadet slik av støv, det kan imidlertid føre til ekstra kostnader ved eks rehabilitering (hvis asbest skal fjernes/flyttes på etc.).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er ikke ventilasjon i entre, gang, omkleddingsrom og 2 stk soverom u-etasje, samt noen rom i 1 etasje og på loft.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

200 L bereder, plassert på vaskerom.

Årstall: 2000

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskapet er plassert i bod og inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter, overspennvern, 50 amp hovedsikring og 15 stk kurser.

Åpent skap i gang loft med automatsikringer og 9 stk kurser. Inntakssikring i kott bak knevegger.

Underskrevne takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget, det er spurt om det er registrert varmgang, sikringer som slår seg ut, om det har blitt utført el-sjekk av autorisert firma siste 5 år, og om det evt er avvik som ikke er utbedret, om det er andre feil/mangler eier vet om.

Det er opplyst at det er ingen kjente problemer, og at det ikke foreligger el-sjekk eller avvik eiere kjenner til.

Det el-anlegget er ikke videre vurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Så fremt det ilar de 5 siste år ikke foreligger samsvarserklæring eller tilsynsrapport fra offentlig myndighet Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser) settes det automatisk «TG:2» i denne rapport.

På generelt grunnlag anbefales el-sjekk på alle anlegg der siste kontroll er utført for over 5 år siden.

Det tas forbehold vedr. skjulte feil/mangler på det el-anlegget, kjøper tar en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for boligen, bygget er høyst sannsynlig etter byggeårets forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som bygget ikke vil innfri.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ukjent

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentert på antatt faste masser.

Fundamentering kan ikke garanteres da det ikke er foretatt undersøkelser av grunnforhold og det foreligger ingen dokumentasjon. Følgelig er ikke byggegrunn tilstandsvurdert ihht NS 3600.

Drenering

Ukjent drenering.

Generelt: På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring (knotteplast og drenerør) lik dagens byggeskikk tilsier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
- Vanninnsig i redskapsbod.
- Vannsig i terreng på tomten, spesielt ved redskapsbod.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong/sparestein.

Kun de deler av grunnmur som er synlig er (og kan) kontrolleres. Der hvor mur er skjult av terreng (inntil fylt utvendig), og innvendig hvor mur er påforet kan det ikke garanteres mot evt sprekker eller andre avvik. (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre riss/flikk på grunnmur.

Grunnmur bak redskapsbod må rehabiliteres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vedlikehold av grunnmur påregnes.

TG 3 Terrengforhold

Avvik registrert i del av terrengforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
- Terreng faller inn mot bygning.
- Vannsig i terreng bakside redskapsbod, fall på terreng mot grunnmur dette parti.
- Mangler rekkverk på del av steinsatt areal (fall fare)
- Ikke tilfredsstillende fall på parti med belegningsstein (her kan det bli dam/stående vann når det regner).

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ledninger fra byggeår.

Ikke kontrollert da dette er skjulte installasjoner, valgt tilstands grad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/forventet levetid, det tas følgelig forbehold vdr dette (nedgravde ledninger/avløp kan være i bedre/dårligere stand kontra "Levetidstabeller" som er et gj-snitt. Undersøkelse av faktisk tilstand på slike ledninger må evt utføres av spesialfirma.

Avløp:

Mjeldstad & Stokke Rørleggerforretning har opplyst via e-post at utkobling er utført og rørleggermelding om ferdig arbeid. Det er isolert med isolasjonsplater pga lite overdekking. Eksisterende betongrør var rørforna inn mot bygg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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.

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.

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
U-etasje	86	17		103			103
1 etasje	109			109	20		109
Loft	32			32			32
SUM	227	17			20		244
SUM BRA	244						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etasje	Entré, omkleddingsrom, gang/trapp, bod, toalettrom, 3 stk soverom, kott, vaskerom, bad, gang, bod	Redskapsbod med utvendig adkomst	
1 etasje	Trapp, bad, soverom, kjøkken, stue, tv-stue		
Loft	Trapp, Loftstue, kontor		

Kommentar

Arealer pr rom:

U-etasje.

- Entre 5,10 m²
 - Omkleddningsrom 4,30 m²
 - Gang/trapp 9,20 m²
 - Bod 2,20 m²
 - Toalettrom 1,20 m²
 - Soverom 18,40 m²
 - Soverom 13,30 m²
 - Kott 1,00 m²
 - Vaskerom 6,70 m²
 - Bad 3,70 m²
 - Gang 3,30 m²
 - Bod 1,60 m²
 - Soverom 10,30 m²
-
- Redskapsbod på 17.00 m² med utvendig adkomst, tidligere garasje (BRA-e)

1 etasje.

- Trapp/gang 16,80 m²
 - Bad 8,30 m²
 - Soverom 18,00 m²
 - Kjøkken 14,80 m²
 - Stue 26,90 m²
 - Tv-stue 19,30 m²
-
- Altan 20 m² (TBA)

Loft.

- Trapp/gang 8,50 m²
- Loftstue 12,50 m²
- Kontor 10,50 m²
- Kott bak knevegger ikke målbart areal

Loft etasjen er ikke godkjent som oppholdsrom grunnet rømningsforhold (bredde trapp, størrelse vinduer og høyde ned fra vinduer).
Mrk: Loft har en gulvflate på ca. 41 m² uavhengig av måleregler.

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. piper, sjakter og trapper. Iht. måleregler NS 3940 skal innervegger, evt. piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Arealer måles etter rommest bruk under befaring uavhengig hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht. «Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling» Eksterne boder (være seg i kjellere, loft, garasjeanlegg, utvendige, i nabobygg etc.).

Boder tilhørende leilighet/bolig er fremvist av kunde/person tilstede på befaring eller angitt på annen måte, eks forklart som «andre bod til venstre i u-etasje».

Takstmann har ikke kontrollert eierforhold av eksterne boder med mindre det er fremvist dokumentasjon, noe som i dette og de aller fleste tilfeller ikke foreligger, kun utført arealoppmåling iht. til hva som er fremvist/anvist. Det tas følgelig forbehold vedr. dette, ansvar for eierforhold av fremviste eksterne boder ligger dermed på eier, ikke takstmann.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: • Vinduer på alle soverom er mindre enn dagens krav for rømningsvinduer.

Krav størrelse vinduer iht. rømning:

Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy.

Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter.

- Ikke godkjent rømningsveier på loft verken via vindu eller trapp.
- Lofts etasjen er ikke godkjent som oppholdsrom grunnet rømningsforhold (trapp, vinduer og høyde ned).
- Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget men er høyst sannsynlig bygget etter byggeårets forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som boligen ikke vil innfri.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	222	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.4.2024	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Pål Karsten Korsby Hansen og Vibeke Eide Hansen	Eiere

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	186	271		0	1469.2 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Bekkjarvikveien 80

Hjemmelshaver

Hansen Pål Karsten Korsby, Eide Vibeke

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en sentral og attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Tertnes i Åsane. Kort gangavstand til dagligvare butikk og bussholdeplass. Barnevennlig område med kort avstand til lekeplass, Tertitten barnehage, Grønnskjæret barnehage og Tertnes barneskole. På Åstveit finner man ungdomsskole, Tertnes videregående, Åstveithallen og Åstveit idrettspark med både utvendige ballbaner med kunstgress, friidrettsbane, innvendige ballbaner og svømmehall. Få minutters kjøring til Åsane storsenter, Horisont, Ikea, Gullgruven, treningssentre og golfbane. Ca. 15 minutters kjøring til Bergen sentrum. Gode og varierte turmuligheter i området med blant annet Geitanuken og Grønnskjæret badeplass med sandstrand, flere stupebrett og fine turområder.

Tilknytning vann

Tilknyttet kommunal vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat septikk, videre fra denne tilknyttet kommunalt avløp via private stikkledninger (septikk tømmes av kommunen).

Om tomten

Tomtearealet er opparbeidet med gruset innkjørsel/parkering, murer, trapper, skifer, belegningsstein, bed, plen, hekk og diverse prydbusker. Der går bekk over del av tomten.

Info:

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele eiendommen (se s. 3 for full liste, under avgrenset til tomteforhold)
Takstingeniøren ser for eksempel ikke på (med mindre nevnt i rapporten):

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bruk eller verdi vesentlig
- Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- Utvendige trapper
- Støttemurer
- Installasjoner utenfor bygningen
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi	12.04.2024		Gjennomgått	1	Nei
Infoland-ambita	12.04.2024		Gjennomgått	4	Nei
Papirer fra Fana Blikk	12.04.2024		Gjennomgått	9	Nei
Tegninger	12.04.2024		Gjennomgått	9	Nei
Dokumentasjon på bad	12.04.2024		Gjennomgått	3	Nei
Tilstandsrapport fra 2023	12.04.2024		Gjennomgått	27	Nei
Info/opplysninger gitt a eiere under befaring	12.04.2024		Gjennomgått	6	Nei
Diverse info vedr. slamskiller på eiendommen	12.04.2024		Gjennomgått	8	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 seks 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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 slitasjegrade: 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. 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/Z09181>

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