

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Trongesmoghaugane 21, 5363 ÅGOTNES

 ØYGARDEN kommune

 gnr. 27, bnr. 688

Sum areal alle bygg: BRA: 323 m² BRA-i: 273 m²



Befaringsdato: 31.05.2024

Rapportdato: 17.08.2024

Oppdragsnr.: 10143-8351

Referansenummer: RR6518

Autorisert foretak: Takstmann Johan Rye-Holmboe AS

Sertifisert Takstingeniør: Johan Rye-Holmboe



 Takstmann
Johan Rye-Holmboe AS



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 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.

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS er et selvstendig og heleid firma som ble stiftet i 2012.

Foretaket er godkjent medlemsbedrift av Norsk Takst, og er følgelig underlagt NT's etiske regler og lover. Alle NT's medlemmer gjennomgår obligatorisk etterutdanning i regi av Norsk Takst.

Firmaets eneste ansatte er Johan Rye-Holmboe (født 1982). Johan har taksert boliger i Bergen og omegn siden 2009.

Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom.

- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Næringstakst.
- Reklamasjon- og skadetakst.
- Konsulent tjenester (byggelånskontroll, rådgivning mm).



Rapportansvarlig

Johan Rye-Holmboe

johan@tjrh.no

482 21 205



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

REFERANSENIVÅ

Boligen er oppført i 2014.

Bygningen skal derfor være oppført i henhold til gjeldende plan og bygningsloven med TEK10. (referansenivået for bygningen)

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

- Boligen holder en gjennomgående god standard med moderne og tidsriktige overflater og innredninger med lite brukslitasje.

Førvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Valmet tak tekket med glassert teglstein, takrenner og nedløp i aluminium.
- Yttervegger er oppført i trekonstruksjon/bindingsverk, kledd med liggende kledning.
- Vinduer med isolerglass i trekramer.
- Ferdigmalte ytterdører.
- Altan på ca. 46 m² med utgang fra stue og kjøkken i 1. etasje, altan på ca. 31 m² med utgang fra hovedsoverom i 1. etasje. Terrasseplattning på 8 m² ved gatedør. Terrasseplattning på totalt 18 m² utgang fra underetasje.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av:

Gulv: Parkett, tepper, fliser, slipt/lakket betong i ett soverom.

Vegger: Malte flater og tapet, fliser på bad.

Himlinger: Malt flater.

- Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag, betongsåle på grunn.

- Innvendig trapp i eik med rekkverk i glass.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet har flislagte vegger, malte flater på vegger, malt himling.

Sanitærutstyr er: opplegg for vaskemaskin og skyllekar.

- Varme i gulv.

- Avtrekksventil i himling.

Bad i underetasje har flislagte vegger og gulv, malt himling.

Sanitærutstyr er: vegghengt toalett, dusj, boblekar og servant med innredning.

- Varme i gulv.

- Avtrekksventil i himling.

Bad i 1. etasje har flislagte vegger og gulv, malt himling.

Sanitærutstyr er: vegghengt toalett, dobbel dusj og 2 stk. servanter.

- Varme i gulv.

- Avtrekksventil i himling.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra Huseby med benkeplate i eik og granitt. Profilerte eikefronter. Overskap til himling. Ventilator med mekanisk avtrekk.

Kjøkkenøy. Integreert stekeovn, espressomaskin, mikrobølgeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og vinskapp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Plastrør (rør i rør), avløpsrør av plast.

- Boligen har balansert ventilasjon.

- Vannbåren gulvvarme i boligen (12 stk) soner.

- Varmtvannsbereider på 200 liter er plassert på teknisk rom.

- Boligen har sikringssskap med jordfeilautomater, sikringssskap er plassert i vaskerom.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Stemplede byggemeldte tegninger er ikke fremvist takstmann, er dermed ikke kontrollert.

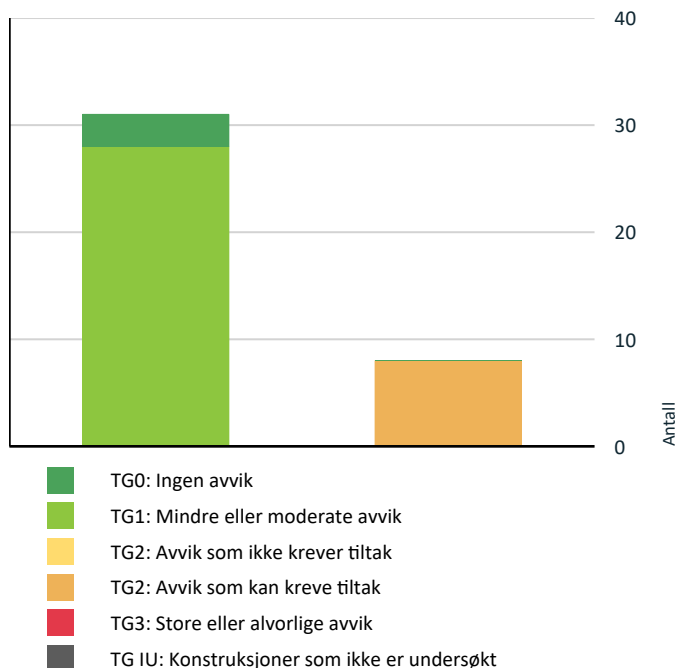
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Stemplede byggemeldte tegninger er ikke fremvist takstmann, er dermed ikke kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggs-bygg er ikke tilstands-vurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2014

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med glassert teglstein.

Tak er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt fra takvinduer) i henhold til 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

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i aluminium.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon/bindingsverk, kledd med liggende kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet tak av prefabrikkerte takstoler.

Lukket takkonstruksjon uten mulighet for besiktigelse, vurderes til TG1 pga. alder samt at det innvendig ikke er registrert synlige svekkelser på befaringsdagen

Vinduer

Vinduer med isolerglass i trekarmer.

Kommentar:

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer. Funksjon: Ok.

Vinduer har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Dører

Ferdigmalte ytterdører.

Opplyst montert ny entredør i 1. etasje i 2024, dokumentasjon ikke fremvist.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er påvist rustskader i metallbeslag/hengsler på terrassedører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trenger utvendig vedlikehold, flere hengsler må påregnes å skiftes.

TG 1 Markterrasser

- Terrasseplattning på 8 m² ved gatedør.
 - Terrasseplattning på totalt 18 m² (med badestamp), utgang fra underetasje.
- Badestamp er ikke vurdert i rapporten.

Lukkede konstruksjoner på bakkenivå uten mulighet for besiktigelse av bjelker og fundamenter, vurderes iht. alder.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på ca. 46 m² med utgang fra stue og kjøkken i 1. etasje, oppført i tre.
Rekkverk i glass og tre.

Altan på ca. 31 m² med utgang fra hovedsoverom i 1. etasje, oppført i tre.
Rekkverk i glass og tre.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av:

Gulv: Parkett, tepper, fliser, slipt/lakket betong i ett soverom.

Vegger: Malte flater og tapet, fliser på bad.

Himlinger: Malt flater.

Boligen holder en gjennomgående god standard med moderne/tidsriktige overflater, overflater har en normal bruksslitasje iht. alder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag, betongsåle på grunn.

Kommentar:

Det er registrert noe skjevheter (ca. 10 mm.) i etasjeskille etter kontroll med laservater, dette er innenfor normalen.

MRK: Kontroll er utført på tilfeldig valgte punkter samt boligen var møblert på befaring, dvs. at det kan være noe avvik i målingen.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har underetasje hvor enkelte rom er delvis og helt under terrengnivå.

Tilstandsrapport



Hulltaking og fuktmåling er utført i påforet vegg under trapp i underetasje, det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i treverk.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp i eik med rekkverk i glass.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom er utført i regi av utbygger i 2015.

Vaskerommet har flislagte vegger, malte flater på vegger, malt himling.

Sanitærutstyr er: opplegg for vaskemaskin og skyllekar.

- Varme i gulv.

- Avtrekksventil i himling.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og himlinger av malte flater.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren varme.

- Det er ikke terskel med oppkant under dør mellom bad og gang.

- Fra slukrist til topp flis ved dør er det målt høydeforskjell på ca 22 mm.

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.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport

Fallforhold må utbedres for å tilfredsstille krav.
Rommet fungerer med dagens løsning, men med redusert funksjon ut ifra krav.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har plastsluk, smøremembran synlig klemt under klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Takstmann har ikke mottatt dokumentasjon på membran/tettesjikt, har dermed ikke kjennskap til tettesjiktet under flisene.
 - Ikke tegn til membran i våtsone på vegg med skyllekar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Innhent dokumentasjon om mulig.
 - Fungerer med dagens tilstand, det vurderes at malt gips har tilstrekkelig funksjonalitet for tiltenkt løsning. For å lukke avviket må man anlegge tettesjikt på plater i våtsone ved skyllekar.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin og skyllekar.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via ventil i himling, luftespalte for tilluft under dør.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktmåling er foretatt i vegg mellom vaskerom og soverom, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

Bad er oppført i 2015 av utbygger.

Badet har flislagte vegger og gulv, malt himling.
Sanitærutstyr er: vegghengt toalett, dobbel dusj og 2 stk. servanter.

- Varme i gulv.
- Avtrekksventil i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagt, malt himling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er ikke terskel med oppkant under dør mellom bad og gang.
- Fra slukrist til topp flis ved dør er det målt høydeforskjell på ca 25 mm.

Vurdering av avvik:

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

- Det er registrert at fall mot sluk ikke er iht. minstekrav på oppføringstidspunkt da det ikke er 1:100 fall på hele gulvet eller 1:50 80 cm fra sluk, men det er fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Fallforhold må utbedres for å tilfredsstille krav.

Rommet fungerer med dagens løsning, men med redusert funksjon ut ifra krav. For å lukke avviket må fallforhold utbedres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har rennesluk, smøremembran synlig klemt under klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Takstmann har ikke mottatt dokumentasjon på membran/tettesjikt, har dermed ikke kjennskap til tettesjiktet under flisene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.



Slukrist er noe skadet, ser ut å ha vært skjært med vinkelkutter.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, dobbel dusj og 2 stk. servanter.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via ventil i himling, luftespalte for tilluft under dør.

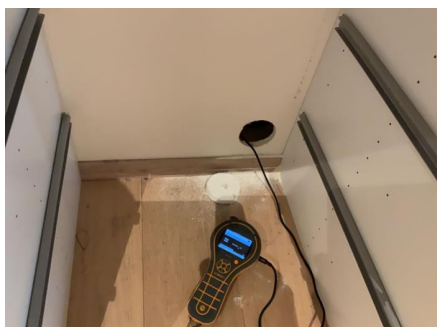
1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktmåling er foretatt i vegg mellom bad og garderobe (bak våtsone til servanter), uten å påvise unormale forhold.

Kommentar:

Det bemerkes at det ikke er foretatt hulltaking på det mest hensiktsmessige stedet (bak dusjsone) siden disse veggene grenser mot yttervegg. Takstmannen kan etter denne typen hulltaking ikke garantere for at det ikke er fukt/eller avvik andre steder på badets lukkede konstruksjoner. TG er satt iht resultat av målinger utført på befaringsdagen og iht NS3600.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad er utført i regi av utbygger i 2015.

Badet har flislagte vegger og gulv, malt himling.

Sanitærutstyr er: vegghengt toalett, dusj, boblekar og servant med innredning.

- Varme i gulv.

- Avtrekksventil i himling.

MRK:

Det er installert ett stort boblebad over sluk som da forhindrer tilkomst og kontroll. Sluk, fliser og løsning på evt. membran er kontrollert med de begrensninger dusjkabinettet medfører.

UNDERETASJE > BAD

TE 1 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagt, malt himling.

UNDERETASJE > BAD

TE 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren varme

- Det er ikke terskel med oppkant under dør mellom bad og gang.

- Fra slukrist til topp flis ved dør er det målt høydeforskjell på ca. 30 mm. .

UNDERETASJE > BAD

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, smøremembran synlig klemt under klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takstmann har ikke mottatt dokumentasjon på membran/tettesjikt, har dermed ikke kjennskap til tettesjiktet under flisene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Tilstandsrapport



Sluk i dusj



Sluk under badekar

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, dusj, boblekar og servant med innredning.

UNDERETASJE > BAD

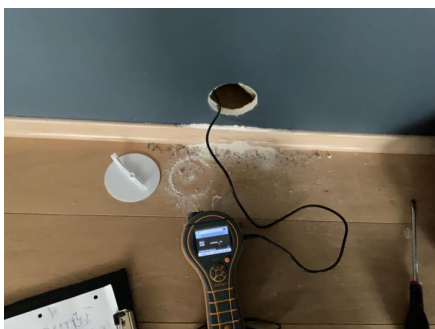
TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via ventil i himling, luftespalte for tilluft under dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktmåling er foretatt i vegg bak dusj, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Huseby med benkeplate i eik og granitt. Profilerte eikefronter. Overskap til himling. Ventilator med mekanisk avtrekk. Kjøkkenøy. Integriert stekeovn, espressomaskin, mikrobølgeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og vinskap. Det er montert komfyrvakt og magnetventil (lekkasjestopp) på kjøkkenet.

Kommentar:

Det er ikke registrert skader, fuktskoder eller knirk i gulv på kjøkken.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i gulv ved kjøleskap, vaskemaskin eller andre utsatte steder på

Tilstandsrapport

kjøkkenet på befaringdagen.
Avrenning fra kjøkkenbatteri er kontrollert og funnet tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør i rør), besiktiget i rørskap.
Rørskap er plassert på vaskerom.
Stoppekran er plassert i teknisk rom, er funksjonstestet av takstmann og fungerer tilfredsstillende.

TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Vannbåren gulvvarme i boligen (12 stk) soner.
Vann til vann oppvarming, borehull på egen grunn.
Fordelerskap for vannbåren varme i teknisk rom i underetasje.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på teknisk rom.
Kommentar:
Det er ikke registrert avdrypp/fuktskjolder på varmtvannstank.
Berederen står direkte på gulvet.
Lekkasjesikring er tilfredsstillende da evt. lekkasje ledes til sluk/avløp.
Støpsel er fasttilkoblet.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligen har sikringskap med jordfeilautomater, sikringskap er plassert i vaskerom.

Tilstandsrapport

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.

Byggeår

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

Ja

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

Ja Samsvarserklæring datert 20/10-2018 fra Eltel Networks AS i sikringsskap, denne omhandler montering av AMS-måler.

- Det er ikke fremvist samsvarserklæring på elanlegget.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

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?

Nei

Generell kommentar

Det er opplyst at deler av elanlegg i underetasje ble utbedret som en reklamasjonsak etter det var tegn til varmgang i ett soverom i underetasje, dette ble utført som en reklamasjonsjobb av utførende elektriker og det foreligger ikke dokumentasjon på dette.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Antatt faste masser av komprimert sprengsteinsfylling.
Fundamentering kan ikke garanteres det er ikke foretatt undersøkelser av grunnforhold.

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering med selvdrenerende masser og knotteplast mot grunnmur.
Boligen ligger i lett skrånende terreng.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Drenering antas å være utført i henhold til praksis på byggetid. Utførede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnslag utenfra og/eller kondensproblematikk på grunnmuren. Innredning av rom under bakkenivå krever derfor funksjonell drenering/fuktsikring for at skade ikke skal oppstå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Knotteplast mot vest er ikke klemt med klemlist,

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knotteplast må festet tilstrekkelig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongkonstruksjon på antatt fast grunn.

Kommentar:

Synlig grunnmur er kontrollert, det ble ikke registrert riss/sprekker eller skader på grunnmuren på befaring.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2014

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatikkelen.

Beskrivelse

Garasje er oppført med:

Grunnmur i betong.

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende kledning.

Valmettak tekket med glassert teglstein.

Betongsåle på grunn, malt med epoxymaling.

Ferdigmalt sidedør (utvendig fuktskadet).

Leddport i aluminium med elektrisk portåpner.

Eget sikringsskap i garasje, det er montert el.bil lader.

Vinduer med isolerglass i trekarmer.

Det ligger vanntilførsel i garasje, ikke tilkoblet.

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

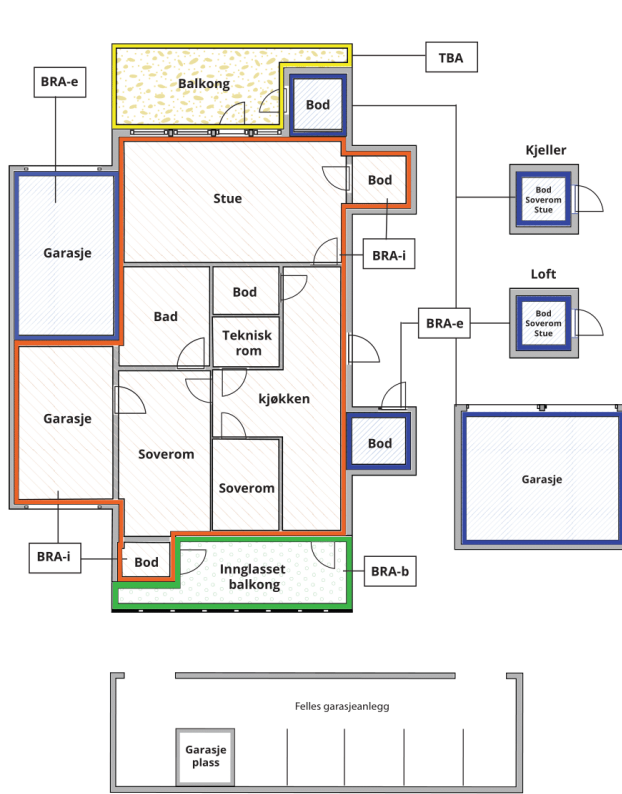
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 branncelleindeling

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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	133	5		138	18
1. etasje	140			140	85
SUM	273	5			103
SUM BRA	278				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Kjellerstue , Kinorum, Trapperom , Vaskerom , Bad , Teknisk rom	Utebod	
1. etasje	Stue/kjøkken , Entré , Gang , Omklingsrom , Soverom , Bad , Omklingsrom 2		

Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Stemplede byggemeldte tegninger er ikke fremvist takstmann, er dermed ikke kontrollert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Stemplede byggemeldte tegninger er ikke fremvist takstmann, er dermed ikke kontrollert.

Kommentar:

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	270	8
Garasje	0	45

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.5.2024	Johan Rye-Holmboe	Takstingeniør
	Alf-Rudolf Holm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	27	688		0	896.2 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Trongesmoghaugane 21

Hjemmelshaver

Alf-Rudolf Holm og Kine Irene Høggøy

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en sentral beliggenhet på Ågotnes.

Kort vei til barne og ungdomsskole. I dette område finner vi også helsestasjon, tannlege, idrettsanlegg, offentlig svømmebasseng m.m. I Ågotnesområde forøvrig finner vi dagligvarebutikk med postfunksjoner, andre butikker og servicetilbud, bank, bensinstasjon, samt en rekke industriarbeidsplasser.

Kort vei til offentlig kommunikasjon. Kort vei til sjø med fint friluftsområde med gode bade og fiskemuligheter.

Parkering i carport på egen grunn.

Ca. 25 min. kjøring til Bergen sentrum.

Adkomstvei

Offentlig til interne stikkveier.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 896,2 m² som er opparbeidet.

Asfaltert biloppstillingsplass på egen grunn, samt parkering i dobbel garasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Informasjon om eiendommen hentet fra www.eiendomsverdi.no (matrikkelen)	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest datert 27/3-2015.	Gjennomgått		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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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/RR6518>

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