

# Tilstandsrapport

📍 Ulsetskogen 23 C, 5119 ULSET

📖 BERGEN kommune

# gnr. 189, bnr. 95

Areal (BRA): Enebolig 224 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.08.2023

Rapportdato: 08.01.2024

Oppdragsnr.: 20034-1185

Referansenummer: NQ1342

Autorisert foretak: Skage Taksering 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 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.

Skage Taksering ble stiftet av Ole Andre Skage i Januar 2016, Mai 2021 ble vi Skage Taksering AS. Ole Andre Skage har erfaring fra bygg og anleggsbransjen siden 2004 og har de siste 8 årene jobbet med prosjektledelse og anleggsledelse hos større totalentreprenørselskap. Ole Andre har fagbrev innen betongarbeider og gått teknisk fagskole bygg som ble fullført i 2014.

## Rapportansvarlig

Ole Andre Skage

Uavhengig Takstingeniør

post@skagetaksering.no

471 79 040



# 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

Sammendraget viser hvilke avvik boligen har fått innenfor kategori TG2 og TG3 (tilstandsgrad 2 og tilstandsgrad 3). Boligen er nyoppført, det er ikke TG2 eller TG3 her.

## Enebolig - Byggeår: 2023

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med sanafilduk eller tilsvarende.  
Taknedløp i metall  
Ytterveggene er utført med bindingsverk i trevirke.  
Fasaden er kledd med trekledning.  
Taket er utført med flat konstruksjon.  
Vinduene er med 3-lagsglass i alu/trekramer.  
Ytterdøren er med fabrikkklakkert dørbblad i trevirke.  
Terrassdørene er med 3-lags glass i alu/trekramer.  
Altanene er utført i utkraget trekonstruksjon som er opplagret på tresøyler. Gulvet er med spaltgulv i trevirke, rekkverket er med glass og metall.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

02 etg:  
Gang: Laminat alloc på gulvet, malt gips på veggene og malt gips i gangen.  
Stue: Laminat alloc på gulvet, flis på gulv ved ytterdør, malt gips på veggene og malt gips i gangen.  
Soverom: Laminat alloc på gulvet, malt gips på veggene og malt gips i gangen.  
01 etg:  
Gang: Laminat alloc på gulvet, malt gips på veggene og malt gips i gangen.  
Stue: Laminat alloc på gulvet, malt gips på veggene og malt gips i gangen.  
Soverom: Laminat alloc på gulvet, malt gips på veggene og malt gips i gangen.  
Etasjeskillerene er med bjelkelag i trevirke.  
Bygget er utført med radonsperre.  
Kjelleren har delvis tilfyllt konstruksjon. Veggene mot tilfyllt del er utført med KUB isoporelementer som er fylt med betong, innvendig er veggene plattet med gips.  
Det er ikke foretatt hulltaking etter som kontraksjonen er helt ny.  
Trappen er utført i malt trevirke med lukket trinn.  
Rekkverket er med spiler av metall og håndløper i trevirke.  
Innerdørene er med hvite profilerte dørbblad.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 02 etg  
Bad 6,2 kvm  
Nytt bad i nyoppført bolig.  
Badet er innredet med veggmontert toalett, skuff med overliggende servant og dusjhjørne.  
Overflatene på badet er med fliser på gulvet, fliser på veggene og malt gips i taket.  
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.  
Hulltaking ikke foretatt da boligen er ny og ubrukt.

Bad 01 etg  
Bad 4 kvm  
Nytt bad i nyoppført bolig.  
Badet er innredet med veggmontert toalett, skuff med overliggende servant og dusjhjørne.  
Overflatene på badet er med fliser på gulvet, fliser på veggene og malt gips i taket.  
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.  
Hulltaking ikke foretatt da boligen er ny og ubrukt.

Bad 01 etg  
Bad 5,9 kvm  
Nytt bad i nyoppført bolig.  
Badet er innredet med veggmontert toalett, skuff med overliggende servant og dusjhjørne.  
Overflatene på badet er med fliser på gulvet, fliser på veggene og malt gips i taket.  
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.  
Hulltaking ikke foretatt da boligen er ny og ubrukt.

Vaskerom 01 etg  
Nytt vaskerom i nyoppført bolig.  
Vaskerommet har stålvaske og opplegg for vaskemaskin.  
Overflatene på vaskerommet er med fliser på gulvet, malt gipsvegger og malt gips i taket.  
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg  
Hulltaking ikke foretatt da boligen er ny og ubrukt.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal med integrerte hvitevarer, slette fronter, innfelt vask av komposittmateriale og laminert benkeplate.  
Integrerte hvitevarer: platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin.  
Overflater er med laminat alloc på gulvet, malt gips på veggene og malt gips i taket.  
Det er kjøkkenventilator med avkast ut.

### SPELALROM

[Gå til side](#)

Toaletter er innredet med veggmontert toalett og skuffeseksjon med overliggende servant.  
Overflater er med flis på gulvet, flis på kasse rundt toalett, malt gipsvegger og malt gipstak.

# Beskrivelse av eiendommen

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene er med rør i rør-system.  
Fordelerskapet er lokalisert i teknisk rom 01 etg.  
Avløpsrørene er av plast.  
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.  
Boligen har varme fra borehull.  
Valliant vann til vann varmpumpe med integrert varmtvannsbereder.  
Boligen har vannbåren gulvvarme.  
Sikringsskapet er lokalisert på tekniskrom 01 etg..  
Sikringer:  
32 ampere: 1 stk.  
25 ampere: 1 stk.  
15 ampere: 17 stk.  
Boligen utstyres med røykvarsleranlegg og brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunner er av komprimerte sprengsteinsmasser.  
Boligen har drenering fra byggeår.  
Dreneringen er antatt utført med drenerende masser rundt boligen, drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedrørende funksjonalitet, det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning. For eksempel vannårer i fjell terreng, tilsig av fukt etc. forbehold vedrørende dette.  
Grunnmurer er utført med KUB elementer som er fylt med betong.  
Utvendig terreng består av belegningsstein/heller, grus og gressplener.  
Boligen er tilknyttet offentlig VA anlegg via private stikkledninger.  
Anleggsår er 2023, materielle på ledninger er av plast.

## Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

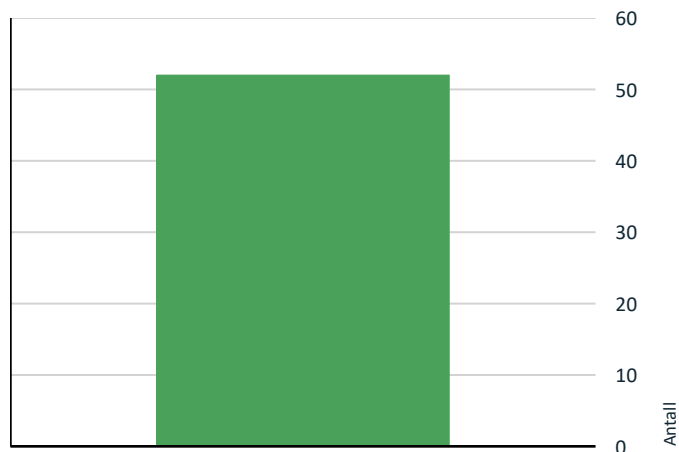
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Boligen er nyoppført.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

Enebolig

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

2023

### Standard

Nyoppført enebolig med gode kvaliteter og mulighet for utleiehybel.

## UTVENDIG

### Taktekking

Taket er tekket med sanafilduk eller tilsvarende.

### Nedløp og beslag

Taknedløp i metall

### Veggkonstruksjon

Ytterveggene er utført med bindingsverk i trevirke.  
Fasaden er kledd med trekledning.

### Takkonstruksjon/Loft

Taket er utført med flat konstruksjon.

### Vinduer

Vinduene er med 3-lagsglass i alu/trekarmer.

### Dører

Ytterdøren er med fabrikkklakkert dørblad i trevirke.  
Terrassdørene er med 3-lags glass i alu/trekarmer.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altanene er utført i utkraget trekonstruksjon som er opplagret på tresøyler. Gulvet er med spaltegulv i trevirke, rekkverket er med glass og metall.

## INN VENDIG

### Overflater

02 etg:

Gang: Laminat alloc på gulvet, malt gips på veggene og malt gips i gangen.

Stue: Laminat alloc på gulvet, flis på gulv ved ytterdør, malt gips på veggene og malt gips i gangen.

Soverom: Laminat alloc på gulvet, malt gips på veggene og malt gips i gangen.

01 etg:

Gang: Laminat alloc på gulvet, malt gips på veggene og malt gips i gangen.

Stue: Laminat alloc på gulvet, malt gips på veggene og malt gips i gangen.

Soverom: Laminat alloc på gulvet, malt gips på veggene og malt gips i gangen.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillerene er med bjelkelag i trevirke.

### Radon

Bygget er utført med radonsperre.

### Rom Under Terreng

Kjelleren har delvis tilfylt konstruksjon. Veggene mot tilfylt del er utført med KUB isoporelementer som er fylt med betong, innvendig er veggene platet med gips.

Det er ikke foretatt hulltaking etter som kontraksjonen er helt ny.

### Innvendige trapper

Trappen er utført i malt trevirke med lukket trinn. Rekkverket er med spiler av metall og håndløper i trevirke.

### Innvendige dører

Innerdørene er med hvite profilerte dørblad.



# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### KJELLER > BAD 1

#### Generell

Bad 4 kvm  
Nytt bad i nyoppført bolig.  
Badet er innredet med veggmontert toalett, skuff med overliggende servant og dusjhjørne.  
Overflatene på badet er med fliser på gulvet, fliser på veggene og malt gips i taket.  
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.

### KJELLER > BAD 1

#### ! TG 0 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg.  
Malt gips i taket.

### KJELLER > BAD 1

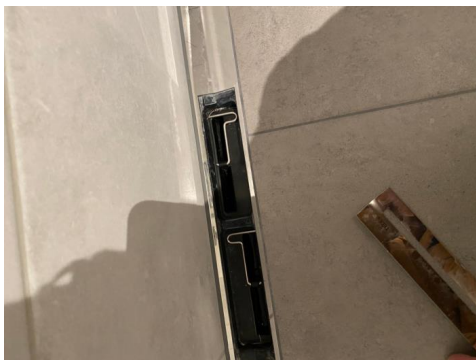
#### ! TG 0 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.  
Oppvaring i gulv er med vannbåren varme.

### KJELLER > BAD 1

#### ! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har slukrenne langs vegg.  
Det er membran på badet.



### KJELLER > BAD 1

#### ! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Skuffeinnredning med overliggende servant.  
Dusjhjørne.  
Veggmontert toalett.

### KJELLER > BAD 1

#### ! TG 0 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

### KJELLER > BAD 1

#### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt da boligen er ny og ubrukt.

### KJELLER > BAD 2

#### Generell

Bad 5,9 kvm  
Nytt bad i nyoppført bolig.  
Badet er innredet med veggmontert toalett, skuff med overliggende servant og dusjhjørne.  
Overflatene på badet er med fliser på gulvet, fliser på veggene og malt gips i taket.  
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.

### KJELLER > BAD 2

#### ! TG 0 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg.  
Malt gips i taket.

### KJELLER > BAD 2

#### ! TG 0 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.  
Oppvaring i gulv er med vannbåren varme.

### KJELLER > BAD 2

#### ! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har slukrenne langs vegg.  
Det er membran på badet.

# Tilstandsrapport

## KJELLER > BAD 2

### Sanitærutstyr og innredning

Skuffeinnredning med overliggende servant.  
Dusjhjørne.  
Veggmontert toalett

Badet har slukrenne langs vegg.  
Det er membran på badet.

## KJELLER > BAD 2

### Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

## KJELLER > VASKEROM

### Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask i stål.  
Opplegg for vaskemaskin.

## KJELLER > BAD 2

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt da boligen er ny og ubrukt.

## KJELLER > VASKEROM

### Ventilasjon

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.

## KJELLER > VASKEROM

### Generell

Nytt vaskerom i nyoppført bolig.  
Vaskerommet har stålvaske og opplegg for vaskemaskin.  
Overflatene på vaskerommet er med fliser på gulvet, malt gipsvegger og malt gips i taket.  
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

## KJELLER > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt da boligen er ny og ubrukt.

## KJELLER > VASKEROM

### Overflater vegger og himling

Malt gipsvegger.  
Malt gipstak.

## ETASJE > BAD

### Generell

Bad 6,2 kvm  
Nytt bad i nyoppført bolig.  
Badet er innredet med veggmontert toalett, skuff med overliggende servant og dusjhjørne.  
Overflatene på badet er med fliser på gulvet, fliser på veggene og malt gips i taket.  
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.

## KJELLER > VASKEROM

### Overflater Gulv

Fliser på gulvet.  
Oppvaring i golv er med vannbåren varme.

## ETASJE > BAD

### Overflater vegger og himling

Fliser på vegg.  
Malt gips i taket.

## KJELLER > VASKEROM

### Sluk, membran og tettesjikt

## ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

Fliser på gulvet.  
Oppvaring i golv er med vannbåren varme.

# Tilstandsrapport

## ETASJE > BAD

### ! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har slukrenne langs vegg.  
Det er membran på badet.



## ETASJE > BAD

### ! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Skuffeinneordning med overliggende servant.  
Dusjhjørne.  
Veggmontert toalett

## ETASJE > BAD

### ! TG 0 Ventilasjon

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.

## ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt da boligen er ny og ubrukt.

## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal med integrerte hvitevarer, slette fronter, innfelt vask av komposittmateriale og laminert benkeplate. Integrerte hvitevarer: platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin. Overflater er med laminat alloc på gulvet, malt gips på veggene og malt gips i taket.

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast ut.

## SPESIALROM

## ETASJE > TOALETTROM

### ! TG 0 Overflater og konstruksjon

Toaletter er innredet med veggmontert toalett og skuffeseksjon med overliggende servant.  
Overflater er med flis på gulvet, flis på kasse rundt toalett, malt gipsvegger og malt gipstak.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 0 Vannledninger

Vannrørene er med rør i rør-system.  
Fordelerskapet er lokalisert i teknisk rom 01 etg.

### ! TG 0 Avløpsrør

Avløpsrørene er av plast.

### ! TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

### ! TG 0 Varmesentral

Boligen har varme fra borehull.

### ! TG 0 Varmtvannstank

Valliant vann til vann varmepumpe med integrert varmtvannsbereider.

### ! TG 0 Vannbåren varme

# Tilstandsrapport

Boligen har vannbåren gulvvarme.

## ! TG 0 Elektrisk anlegg

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

*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 lokalisert på tekniskrom 01 etg..

Sikringer:

32 ampere: 1 stk.  
25 ampere: 1 stk.  
15 ampere: 17 stk.

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 oppdatert? (årstall)  
**2023 Ny bolig nytt anlegg.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja BI elektro**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
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 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? Sjøkk 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**

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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**

## ! TG 0 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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 utstyres med røykvarsleranlegg og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunner er av komprimerte sprengsteinsmasser.

# Tilstandsrapport

## ! TG 0 Drenering

Boligen har drenering fra byggeår.  
Dreneringen er antatt utført med drenerende masser rundt boligen, drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedrørende funksjonalitet, det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning. For eksempel vannårer i fjell terreng, tilsig av fukt etc. forbehold vedrørende dette.

## ! TG 0 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer er utført med KUB elementer som er fylt med betong.

## ! TG 0 Terrengforhold

Utvendig terreng består av belegningsstein/heller, grus og gressplener.

## ! TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig VA anlegg via private stikkledninger.  
Anleggsår er 2023, materielle på ledninger er av plast.

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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, 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 bruktendret, 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje	130			130	45	
Kjeller	94			94		
<b>SUM</b>	<b>224</b>				<b>45</b>	
<b>SUM BRA</b>	<b>224</b>					

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken , Gang , Soverom , Bad , Toalettrom , Garderobe , Garasje		
Kjeller	Gang , Stue , Bad 1, 3 Soverom, Bad 2, Vaskerom , Bod , Teknisk rom		

### Kommentar

BRA primær- og sekundær- rom er oppmålt med laser.  
Arealer angis i hele m<sup>2</sup> (uten desimaler).

Arealene gjelder for tidspunktet da oppmålingen fant sted. En eventuell bruksendring kan være avgjørende om et rom er primær- eller sekundær-rom.

#### Øvrige Arealer:

Balkong 44,6 kvm  
Vedskjul/redskapsbod ikke målbart areal 16 kvm. Takhøyde under 1,9 meter.

#### Arealer rom:

02 etg: Gang 3,7 kvm. Stue/Kjøkken 55,4 kvm. Soverom 14,6 kvm. Bad 6,2 kvm. Toalettrom 2,3 kvm.

01 etg: Gang 9,1 kvm. Stue 12,7 kvm. Soverom 12,5 kvm. Soverom 9,5 kvm. Soverom 9,5 kvm. bad 4 kvm. Bad 5,9 kvm. Teknisk rom 5,5 kvm.  
Vaskerom 8,8 kvm

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som definerer om rommet er P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangler godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Boligen er nyoppført.



### 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:

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM i henhold til gammel arealstandard (NS 3940: 2012). Dette er til informasjon og til sammenligning, og det er ikke lenger krav om at P-ROM og S-ROM skal måles eller oppgis. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	168	56

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.8.2023	Ole Andre Skage	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	189	95		0	1345.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Ulsetskogen 23 C

### Hjemmelshaver

Friscione Grande Beatriz, Bøe Petter André  
Fredlund

### Kommentar

Pr dd er det felles tomt

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og fin beliggenhet i svært barnevennlige omgivelser. Veletablert boligområde hovedsakelig bestående av rekkehus, tomannsboliger og eneboliger. Fra boligen er det kort gangavstand til barnehager, barne- og ungdomsskoler, bussholdeplass, nærbutikk og Åsane Storsenter. Det er også kort gangavstand til idrettsanlegget på Åstveit med bl.a. svømmehall, idrettshall, treningssenter og fotballbaner. Nærområdet byr ellers på fine turmuligheter med bl.a. Geitanuken som et populært turmål. Kjøreavstand til Bergen sentrum er ca. 15 minutter.

### Adkomstvei

Ved Åsane Storsenter følg Hesthaugveien i retning Morvik. Like før brannstasjonen tar man til venstre inn Midtkleiva og første til venstre inn Ulsetskogen. Boligen ligger på høyre hånd etter 30 meter.

### Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannledning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsledning via private stikkledninger.

### Regulering

NASJONAL AREALPLANID:4601\_65270000  
OPPRINNELIG NASJONAL AREALPLANID:1201\_65270000  
PLANTYPE:Kommuneplanens arealdel  
PLANBESTEMMELSER:Med bestemmelse som egen tekst  
LOVREFERANSE:Plan- og bygningsloven av 2008  
VERTIKALNIVÅ:På grunnen/vannoverflaten  
SAKSNUMMER:2014/18880, 2022/20468  
IKRAFTTREDELSESDATO:  
19.06.2019

Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg  
Arealstatus: 2 - Framtidig  
Områdekode: Y  
Beskrivelse: Ytre fortettingssone  
Areal: 993 336,06  
Planid: 65270000

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med singelt uteplass, skifer og belegningstein

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 200 000	2019

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/NQ1342>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon