

Tilstandsrapport

📍 Råvarden 158 C, 5239 RÅDAL

📖 BERGEN kommune

gnr. 119, bnr. 628, snr. 18

Areal (BRA): 3-roms leilighet. 123 m²



Befaringsdato: 24.01.2024

Rapportdato: 01.02.2024

Oppdragsnr.: 20034-1212

Referansenummer: FT4302

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).

3-roms leilighet. - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein. Taket har noe mose og vil ha behov for normalt vedlikehold.

Takrenner og taknedløp av metall.

Snøfangere på taket er av metall.

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

Takkonstruksjonen er utført med prefabrikkerte takstoler i trevirke kledd med sutakplater.

Det ble observert noen fuktskjolder rundt gjennomføring for ventilasjons hette, det ble utført fuktmåling i dette område uten at det ble registrert unormale verdier.

Vinduene er med 2-lags glass i trekarmer.

Ytterdøren er med fabrikkklakkert dørbblad i trevirke.

Balkongdørene er med 2-lags glass i trekarmer.

Balkongene er ut utført med utkraget trekonstruksjon. Rekkverket er med malt trevirke.

Gulvet er med trekonstruksjon belagt med plastfliser.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gang: Flis på gulvet, malt gips på veggene og tak-ess plater .

Stuen: Laminat på gulvet, malt gips på veggene og tak-ess plater .

Soverommene: Laminat på gulvet, malt gips på veggene, et soverom med kalkmaling på vegg og tak-ess plater .

Etasjeskillerene er med antatt bjelkelag i trevirke.

Boligen er bygget i 2007, krav til at det skal etableres radonsperre i bolig kom i 2010.

Iht geo.ngu.no sitt radonkart ligger boligen i et område hvor aktsomhetsgraden i lavest kategori som er moderat til lav.

Boligen har tilfylt bakvegg i en etasje. Det er 2 etasjer under gjeldene bolig.

Bakveggen består av støpt betongvegg som er platet på innsiden.

Tretrapp i med lekket trinn i malt og lakket trevirke.

Håndløper på vegg er i trevirke og rekkverket er med spilerekverk i trevirke.

Innerdørene er med profilerte dørbblad i trevirke.

VÅTROM

[Gå til side](#)

02 etg Bad

Badet er fra byggeår.

Overflater er med flis på gulvet, flis på veggene og tak-essplater.

Badet er innredet med toalett, skapinnredning med overliggende servant og dusjhjørne.

Avtrekk fra badet er med mekanisk ventilasjon.

Det er foretatt hulltaking i gang inn mot dusjsone uten å påvise unormale forhold.

01 etg Bad

Badet er fra byggeår.

Overflater er med flis på gulvet, flis på veggene og tak-essplater.

Badet er innredet med toalett, skuffeinredning med overliggende servant og dusjkabinett.

Avtrekk fra badet er med mekanisk ventilasjon.

Det er foretatt hulltaking i gang under trapp inn mot servant uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

Vaskerom fra byggeår.

Overflater er med flis på gulvet, strie på veggene og tak-ess plater.

Vaskerommet er innredet med benk opphengsmuligheter, opplegg for vaskemaskin.

Hulltaking er ikke foretatt da vanninstallasjoner ligger på vegg inn mot bad og mot yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Nytt kjøkken 2020.

Kjøkkeninnredningen er fra Ikea med slette fronter, laminert benkeplate, stålvask og integrerte hvitevarer.

Integrerte hvitevarer: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

Overflater er med laminat på gulvet, malt gips på veggene og tak-ess plater.

Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene er med rør i rør system.

Avløpsrørene er av plast.

Ventilasjonen består av ventiler i vindu/yttervegg og mekanisk avtrekk på kjøkken, badene og vaskerom.

Boligen har vannbåren varme fra fjernvarmeanlegget i Rådalen.

Vannbåren varme i gulv på badene, entrè og vaskerom. Boligen har også vannbårne radiatorer.

Sikringsskapet er lokalisert i gangen 01 etasje.

Sikringer:

20 ampere: 1 stk

16 ampere: 5 stk

10 ampere: 5 stk.

Boligen er utstyr med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er med sprengsteinsmasse mot fjell.

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.

Boligen er fundamentert med betonggrunnmur og betongfundamenter.

VA ledninger er antatt av plast fra byggeår. VA-ledningen er ikke fysisk inspisert da disse ligger under bakkenivå.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

3-roms leilighet.

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
02 Etasje	59	5	0	64
01 Etasje	59	0	0	59
Sum	118	5	0	
Sum BRA	123			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

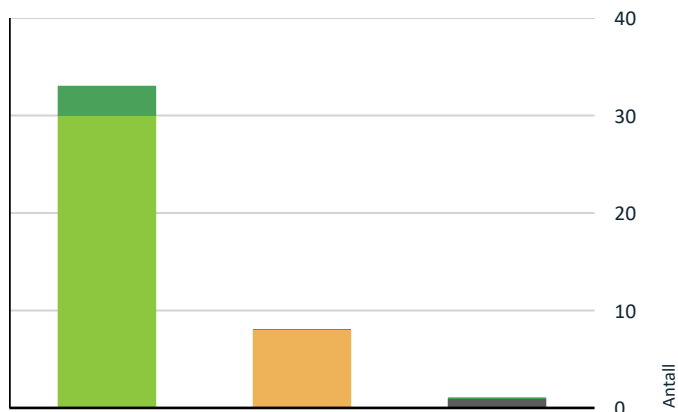
3-roms leilighet.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

02 etasje viser soverom i ene delen av stuen, pr dags dato er det ikke soverom her, men det er mulighet for å etablere dette.



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.

-  **Våtrom > 01 Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 01 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 01 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet.

-  **TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
-  **Våtrom > 01 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
-  **AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
-  **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 02 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 02 Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 02 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET.

Byggeår

2007

Kommentar

Ferdigattest 11.09.2007

Standard

Leiligheten holder bra stander fra byggeår. Boligen har nyoppusset kjøkken.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Nytt kjøkken. Rørarbeidene utført av Vatten AS, el-arbeider utført av Service Elektrikeren AS
2023	Modernisering	Bytting av dusjkabinett og blandebatteri bad 2023. Rørarbeidene utført av Vatten AS

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med betongtakstein.
Taket har noe mose og vil ha behov for normalt vedlikehold.

Nedløp og beslag

Takrenner og taknedløp av metall.
Snøfangere på taket er av metall.

Veggkonstruksjon

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

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er utført med prefabrikkerte takstoler i trevirke kledd med sutakplater.
Det ble observert noen fukt skjolder rundt gjennomføring for ventilasjons hette, det ble utført fuktmåling i dette område uten at det ble registrert unormale verdier.

Vinduer

Vinduene er med 2-lags glass i trekarmer.

TG 1 Dører

Ytterdøren er med fabrikkklakkert dørbblad i trevirke.
Balkongdørene er med 2-lags glass i trekarmer.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongene er ut utført med utkraget trekonstruksjon. Rekkverket er med malt trevirke. Gulvet er med trekonstruksjon belagt med plastfliser.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverket har en høyde på 0,93 meter dagens krav til rekkverk er 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gang: Flis på gulvet, malt gips på veggene og tak-ess plater .
Stuen: Laminat på gulvet, malt gips på veggene og tak-ess plater .
Soverommene: Laminat på gulvet, malt gips på veggene, et soverom med kalkmaling på vegg og tak-ess plater .

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulf vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillerene er med bjelkelag i trevirke.

TG 2 Radon

Boligen er bygget i 2007, krav til at det skal etableres radonsperre i bolig kom i 2010.

Iht geo.ngu.no sitt radonkart ligger boligen i et område hvor aktsomhetsgraden i lavest kategori som er moderat til lav.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Rom Under Terreng

Boligen har tilfylt bakvegg i en etasje. Det er 2 etasjer under gjeldene bolig.

Bakveggen består av støpt betongvegg som er platet på innsiden. Det er utført fuktsøk uten å registrere unormale verdier.

Deler av uteterrenget er overbygget med bod.

Bakvegg som ikke ligger under bod er bad og vaskerom, en kan ikke foreta hulltaking på våtrom.

TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp i med lekket trinn i malt og lakkert trevirke.

Håndløper på vegg er i trevirke og rekkverket er med spilerekkverk i trevirke.

TG 1 Innvendige dører

Innerdørene er med profilerte dørrblad i trevirke.

VÅTROM

02 ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår.

Overflater er med flis på gulvet, flis på veggene og tak-essplater.

Badet er innredet med toalett, skapinnredning med overliggende servant og dusjhjørne.

Avtrekk fra badet er med mekanisk ventilasjon.

02 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene.

Tak-ess plater i taket.

Silikonfuge sprekker opp i ene hjørne, årsaken er naturlig bevegelse i konstruksjonen og tynn/alder på fugen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

02 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.

Gulvet er oppvarmet med vannbåren varme.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet har fall mot sluk, fallet er kontrollert med krysslaser.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

02 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plast sluk.

Det er smøremembran i gulvet, kommer synlig frem i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



02 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skapinnredning med overliggende servant.

Toalett.

Dusjhjørne med glassdører.

02 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har avtrekk med mekanisk avtrekksystem. Avtrekket styres fra kjøkkenventilator.

Tilstandsrapport

02 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking i gang inn mot dusjsone uten å påvise unormale forhold.

01 ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår.
Overflater er med flis på gulvet, flis på veggene og tak-essplater.
Badet er innredet med toalett, skuffeinneordning med overliggende servant og dusjkabinett.
Avtrekk fra badet er med mekanisk ventilasjon.

01 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Fliser på veggene.
Tak-ess plater i taket.

01 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Fliser på gulvet.
Gulvet er oppvarmet med vannbåren varme.

Vurdering av avvik:

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

Hele gulvet er tilnærmet flatt. Ikke tegn til fall mot sluk ved dusjkabinett.
Ved sluk er ikke målt da sluk ligger under kabinett.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Fortsatt bruk av kabinett.

01 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er ikke inspisert da denne ligger under dusjkabinett.
Badegulvet har antatt plastsluk da det er plastsluk som er benyttet i resten av boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

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

Fortsatt bruk av kabinett anbefales.



01 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Skuffeinneordning med overliggende servant.
Toalett.
Dusjkabinett.

01 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Badet har avtrekk med mekanisk avtrekksystem. Avtrekket styres fra kjøkkenventilator.

01 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking i gang under trapp inn mot servant uten å påvise unormale forhold.

01 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår.
Overflater er med flis på gulvet, strie på veggene og tak-ess plater.
Vaskerommet er innredet med benk opphengs-muligheter, opplegg for vaskemaskin.

01 ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Malt strie på veggene
Fliser på gulvet.

01 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.
Gulvet er oppvarmet med vannbåren varme.

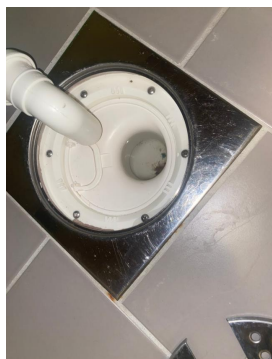
01 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plast sluk.
Det er smøremembran i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



01 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin.
Benk.
Opphengs muligheter.

01 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Badet har avtrekk med mekanisk avtrekksystem. Avtrekket styres fra kjøkkenventilator.

01 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da vanninstallasjoner ligger på vegg inn mot bad og mot yttervegg.

KJØKKEN

02 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Nytt kjøkken 2020.
Kjøkkeninnredningen er fra Ikea med slette fronter, laminert benkeplate, stålvaske og integrerte hvitevarer.
Integrerte hvitevarer: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Overflater er med laminat på gulvet, malt gips på veggene og tak-ess palter.

02 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrørene er med rør i rør system.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrørene er av plast.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av ventiler i vindu/yttervegg og mekanisk avtrekk på kjøkken, badene og vaskerom.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme fra fjernvarmeanlegget i Rådalen.
Vannbåren varme i gulv på badene, entrè og vaskerom. Boligen har også vannbårne radiatorer.

Tilstandsrapport

! TG 1 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 i gangen 01 etasje.

Sikringer:

20 ampere: 1 stk
16 ampere: 5 stk
10 ampere: 5 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 Service Elektrikeren arbeid kjøkken 2020.
West Gruppen AS Skifte endring på brytere og dimmere 2023**

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

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

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 er utstyr med røykvarslere 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 Service på apparatet utført mai. 2023
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

Byggegrunnen er med sprengsteinsmasse mot fjell.

! TG 1 Drenering

Tilstandsrapport

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 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med betonggrunnmur og betongfundamenter.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

VA ledninger er antatt av plast fra byggeår. VA-ledningen er ikke fysisk inspisert da disse ligger under bakkenivå.

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 adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

3-roms leilighet.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
02 Etasje	59	5		64	10	
01 Etasje	59			59	10	
SUM	118	5			20	
SUM BRA	123					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
02 Etasje	Entré , Stue m/trapp , Kjøkken , Bad	Bod Utv	
01 Etasje	Gang , 2 Soverom , Bad , Vaskerom , Bod		

Kommentar

BRA primær- og sekundær- rom er oppmålt med laser.
Arealer angis i hele m² (uten desimaler) for BRA.

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

Øvrige Arealer:

Balkong 9,5 kvm

Altan 9,5 kvm

Bod ved inngangsdør 5,2 kvm

Arealer rom:

02 etg: Gang 4,6 kvm. Stue 36,6 kvm. Kjøkken 12,1 kvm. Bad 3,8 kvm.

01 etg: Gang 8,4 kvm. Soverom 17,2 kvm. Soverom 12,1 kvm. Bad 5,6 kvm. Vaskerom 4,3 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: 02 etasje viser soverom i ene delen av stuen, pr dags dato er det ikke soverom her, men det er mulighet for å etablere dette.

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

Kommentar: Oppussing av kjøkken med nytt røranlegg og omlegging av el-anlegg 2020.
Skiftning av dimmere og lysbrytere 2023

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

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)
3-roms leilighet.	114	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.1.2024	Ole Andre Skage	Takstingeniør
	Markus Gevelt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	119	628		18	10907 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Råvarden 158 C

Hjemmelshaver

Grov Amalie Cathrine, Gevelt Markus

Kommentar

Felles tomt.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har fin sentral beliggenhet like bak Fana Stadion ved Rådalen. Det er kort avstand fra boligen til lekeplasser, ballbane, Fana IL, samt trygge gangstier til skole og barnehage.

Råtun barnehage og Skeie skole ligger like i nærheten av boligen.

Det er flotte og varierte turmuligheter i området, blant annet Stendafjellet, Siljustøl, Hordnesskogen, Fana Golfklubb m.m.

Lagunen Storsenter med de fleste fasiliteter ligger en liten spasertur unna. Gode bussforbindelser i området, og Bybanen som har stopp ved Lagunen Storsenter.

Adkomstvei

Kjør Fanaveien forbi Laguneparken og ta til venstre i neste rundkjøring i Rådalen. Ta så første vei til høyre og inn på Grimseidveien. Følg denne forbi Fana stadion og ta første vei til venstre, inn Råvarden.

Følg denne til de første gule husene på venstre side.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannledning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsledning via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan.

NASJONAL AREALPLANID:4601_15320062

OPPRINNELIG NASJONAL AREALPLANID:1201_15320062

PLANTYPE:Mindre reguleringsendring

PLANBESTEMMELSER:Uten bestemmelser

LOVREFERANSE:Plan- og bygningsloven av 1985

VERTIKALNIVÅ:På grunnen/vannoverflaten

SAKSNUMMER:1999/35330

IKRAFTTREDELSESDATO:

07.06.2000

Om tomten

Felles tomt. Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomstveg, asfalterte biloppstillingsplasser, gressplen, terrasseplating i trevirke, belegningsstein av betong og flettverksgjerder.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 150 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- 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 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/FT4302>

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