

Tilstandsrapport

📍 Midtunhaugen 76 F, 5224 NESTTUN

📖 BERGEN kommune

gnr. 43, bnr. 830, snr. 3

Areal (BRA): 4-roms leilighet. 104 m²



Befaringsdato: 29.02.2024

Rapportdato: 06.03.2024

Oppdragsnr.: 20034-1229

Referansenummer: EF1285

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.



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.



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.



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.



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.



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).

4-roms leilighet. - Byggeår: 1993

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein.
Takrenner i metall.
Snøfangere av metall.
Ytterveggene er utført med bindingsverk i trevirke.
Fasaden er kledd med trekledning.
Taket er utført med sperrekonstruksjon i trevirke.
Vinduene er med 2-lags glass i trekarmer.
Ytterdør i oljet trevirke.
Terrassedør med 2-lagsglass i trekarmer.
Terrassen er utført opp betongdekke som går over deler av garasjen.
Rekkverket er utført i trevirke. Gulvet er belagt med fliser.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gang: Belegg av plast, malte gipsvegger og malt gipstak.
Gang 02: Parkett på gulvet, malte gipsvegger og malt gipstak.
Stue: Parkett på gulvet, malte gipsvegger og malt gipstak.
Soverommene: Parkett på gulvene, malte gipsvegger og malte gipstak.
Etasjeskiller med betongelementer og etasjeskiller med bjelkelag i trevirke.
Leiligheten ligger tredje etasje, samt nederste etasjen på bygget er med garasjeanlegg.
Murt pipe som er pusset og malt.
Ildsted er med murt peis med innsats.
Trappen er utført med malt trevirke.
Rekkverket er med spilerekkverk i trevirke.
Håndløper på vegg i trevirke.
Innerdørene er med hvite profilerte dørblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerommet er fra byggeår og inneholder utslagsvask i stål, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Overflater er med vinylbelegg på gulvet, malt gipsvegger og malt gipstak.

Avtrekk via mekanisk anlegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er noen direkte fuktutsatte soner på vaskerommet.

Bad

Bad oppusset i 2016 av Oswald Jørs AS.

Badet er innredet med dusjhjørne, skuffeinndredning med benk, skuffeinndredning med overliggende servant og vegghengt toalett.

Overflater er med fliser på gulvet, fliser på veggene og malt tak.

Avtrekk via mekanisk anlegg.

Det er foretatt hulltaking uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er med løse hvitevarer, profilerte fronter, stål vask og laminert benkeplate.

Hvitevarer ved befaring komfyr, oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap.

Overflater er med parkett på gulvet, malte gipsvegger og malte gipsplater i taket.

Kjøkkenventilator over platetoppen med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom innredet med servant og toalett.

Overflater er med plastbelegg på gulvet, malt gipsvegger og malt gipstak.

Avtrekk fra toalettet via mekanisk anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene er med rør i rør system til badet, øvrige vannrør er med kobber.

Avløpsrørene er av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinder.

Dette foruten om mekanisk anlegg kjøkken, bad, vaskerom og toalett.

Varmtvannsbereder på 198 ltr fra 1992.

Sikringsskapet er lokalisert i gangen og inneholder automatsikringer

Sikringer:

20 ampere: 1 stk

10 ampere: 8 stk.

El-oppvarming:

Varmekabler på badet 02 etg og i yttergang.

Røkvarslere i boligen.

Boligen har brannslange.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn av antatt sprengsteinfylling 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 grunnmur av betong og betongfundamenter.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

4-roms leilighet.

ETASJE	Internt bruksareal BRA-i	Eksternt bruksareal BRA-e	Innglasset balkong BRA-b	SUM
Etasje	64	0	0	64
Etasje 2	40	0	0	40
Sum	104	0	0	
Sum BRA	104			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

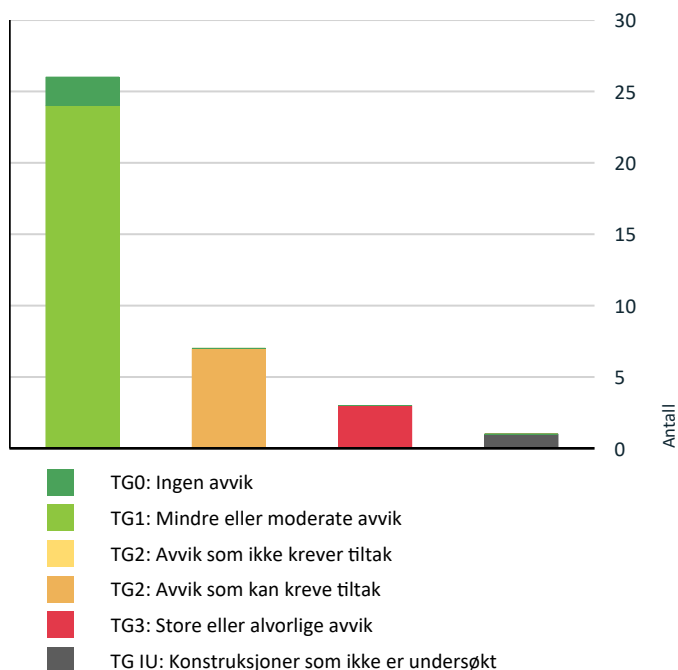
[Gå til side](#)

4-roms leilighet.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger datert 09.03.1992 er mottatt.

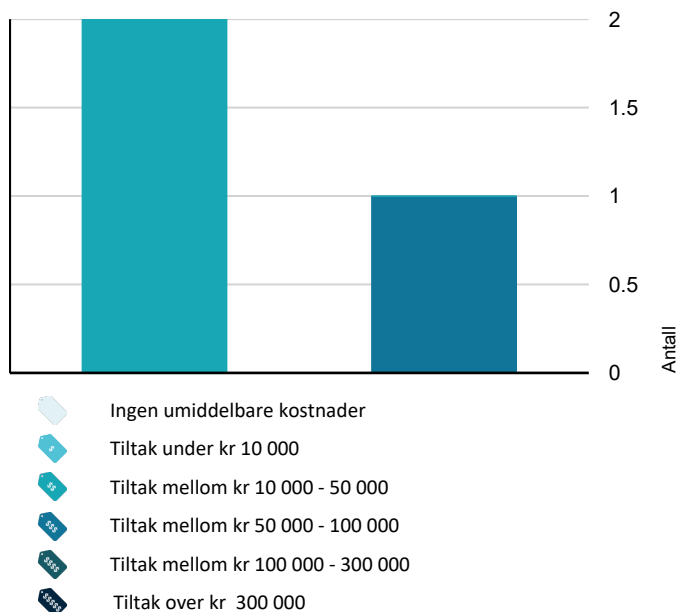
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighet.

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET.

Byggeår

1993

Kommentar

Ferdigattest utsendt 18.11.1994

Anvendelse

4-roms leilighet over 2 etasjer.

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med betongtakstein.

Årstall: 2016

Kilde: Egenerklæring

Nedløp og beslag

Takrenner i metall.
Snøfangere av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på vestsiden av taket, dvs over altanen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Ytre vedlikehold og kostnad med snøfangere ligger på sameiet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Veggkonstruksjon

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

Takkonstruksjon/Loft

Taket er utført med sperrekonstruksjon i trevirke.

Vinduer

Vinduer med 2-lags glass i trekarmer.
Vinduer med blylagsglass i trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
2 stk vinduer er punkterte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Takvinduer

Velux takvinduer

Årstall: 2016

Dører

Ytterdør i oljet trevirke.
Terrassedør med 2 lagsglass i trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Terrassedør har noe værslitasje nederst på dørbaldet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er utført opp betongdekke som går over deler av garasjen.
Rekkverket er utført i trevirke. Gulvet er belagt med fliser.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Rekkverket er 0,895 meter. krav ved oppføring var 0,9 meter, dagens krav til rekkverk er 1 meter.

Flisene på terrassedekke har en del overflateskader. Flere av flisene er løse/sprukket opp.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler av rekkverk heves til dagens nivå.

Det bør legges nye fliser på terrassedekket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gang: Belegg av plast, malte gipsvegger og malt gipstak.

Gang 02: Parkett på gulvet, malte gipsvegger og malt gipstak.

Stue: Parkett på gulvet, malte gipsvegger og malt gipstak.

Soverommene: Parkett på gulvene, malte gipsvegger og malte gipstak.

Det var et par løse hjørner på plastbelegg ved befaringen.

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 gulv 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

Etasjeskiller med betongelementer og etasjeskiller med bjelkelag i trevirke.

TG 0 Radon

Leiligheten ligger tredje etasje, samt nederste etasjen på bygget er med garasjeanlegg.

TG 1 Pipe og ildsted

Murt pipe som er pusset og malt. Ildsted er med murt peis med innsats.

TG 1 Innvendige trapper

Trappen er utført med malt trevirke. Rekkverket er med spilerekkverk i trevirke. Håndløper på vegg i trevirke.

TG 1 Innvendige dører

Innerdørene er med hvite profilerte dørbblad.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra byggeår og inneholder utslagsvask i stål, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Overflater er med vinylbelegg på gulvet, malt gipsvegger og malt gipstak.

Avtrekk via mekanisk anlegg.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte gipsplater på vegger.

Malt gipsplater i taket.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulvet med oppbrett rundt hele gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Vinylbelegget er av eldre dato.

Gulvet er flatt, antydning til lite mot fall enkelte steder.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Gulvet har plastsluk.
Det er synlig vinylbelegg på gulvet.

Vurdering av avvik:

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



ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask i stål.
Opplegg for vaskemaskin.
Bereider er lokalisert på vaskerommet.

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via ventilator på kjøkkenet.

ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er noen direkte fuktutsatte soner på vaskerommet.

ETASJE 2 > BAD

Generell

Bad oppusset i 2016 av Oswald Jørs AS.
Badet er innredet med dusjhjørne, skuffeinneordning med benk, skuffeinneordning med overliggende servant og vegghengt toalett.
Overflater er med fliser på gulvet, fliser på veggene og malt tak.
Avtrekk via mekanisk anlegg.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene.
Malt gipsplater i taket.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.
Gulvet er oppvarmet med elektriske varmekabler.

ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under skapinnredning med vask.
Slukrenne i dusjnisse.
Mansjett synlig i sluk.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Dusjhjørne.

Skuffeinneordning med overliggende servant.

Skuffeinneordning med overliggende benk.

Veggmontert toalett.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via ventilator på kjøkkenet.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er med løse hvitevarer, profilerte fronter, stål vask og laminert benkeplate.

Hvitevarer ved befaring komfyr, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap.

Overflater er med parkett på gulvet, malte gipsvegger og malte gipsplater i taket.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator over platetoppen med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom innredet med servant og toalett.

Overflater er med plastbelegg på gulvet, malt gipsvegger og malt gipstak.

Avtrekk fra toalettet via mekanisk anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrørene er med rør i rør system til badet, øvrige vannrør er med kobber.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder vannrør av kobber.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrørene er av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinder.

Dette foruten om mekanisk anlegg kjøkken, bad, vaskerom og toalett.

Ventilasjonsrør ved ventilator ble renset i 2019.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 ltr fra 1992.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

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

Ved utskifting av varmtvannsbereder må elektrisk tilkobling endre til dagens forskrift.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsrapport

Sikringsskapet er lokalisert i gangen og inneholder automatsikringer

Sikringer:

20 ampere: 1 stk

10 ampere: 8 stk.

El-oppvarming:

Varmekabler på badet 02 etg og i yttergang.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1993 Ved byggeår. Anlegget er ikke totalt rehabilitert siden det var nytt.

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

Ja Arbeidene utført ved selgers eie av boligen er utført av elektriker.

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

Ja Samsvarserklæring foreligger.

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 ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Ja Anbefaler en utvidet el-kontroll ettersom hoveddelen av el-anlegget er fra 1993.

Generell kommentar

Takstmann har kun utført en visuell besiktigelse av el-anlegg uten inngrep da dette krever egen kompetanse. På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg v/autorisert elektriker.

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.

Røykvarslere i boligen.

Boligen har brannslange.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av antatt sprengsteinfylling mot fjell.

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.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med grunnmur av betong og betongfundamenter.

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 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

4-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)			
Etasje	64			64	31	
Etasje 2	40			40		10
SUM	104				31	10
SUM BRA	104					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang , Stue , Kjøkken , Vaskerom , Toalettrom , Bod		
Etasje 2	Gang , 3 Soverom , Bad		

Kommentar

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

Arealene gjelder for tidspunktet da oppmålingen fant sted.

Øvrige Arealer:
Altan 30,7 kvm.

Arealer rom:

01 etasje: Gang 9,8 kvm. Stue 32,2 kvm. Kjøkken 6,2 kvm. Vaskerom 5,7 kvm. Toalett 1,4 kvm. Bod 4,2 kvm.

02 etasje: Gang 5 kvm gulvareal. Soverom 14,1 kvm gulvareal. Soverom 14,3 kvm gulvareal. Soverom 7,9 kvm gulvareal. Bad 6,6 kvm gulvareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger datert 09.03.1992 er mottatt.

Brannceller

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

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)
4-roms leilighet.	99	5

Kommentar

4-roms leilighet.

BRA primær- og sekundær- rom er oppmålt med laser.

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.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.2.2024	Ole Andre Skage	Takstingeniør
	Erik Kjær Mjøs	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	43	830		3	1155.5 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Midtunhaugen 76 F

Hjemmelshaver

Mjøs Erik Kjær

Kommentar

Felles tomt.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har sentral fin beliggenhet med gangavstand til Nesttun sentrum, barnehager, skoler, idrettsanlegg og bybanestopp. Fra boligen er det ca 15 minutter med bil til Bergen sentrum. Det er fine turmuligheter i område.

Adkomstvei

Fra Bergen Sentrum kjør til Nestun via Fjøsangerveien og E39. Fra rundkjøringen på Midtun i Hardangerveien tar man først til høyre inn på Midtunheia og deretter første til venstre inn på Midtunhaugen. Kjør forbi Kaffehuset Friele, sving inn på tredje vei til venstre og deretter sving til venstre igjen. Midtunhaugen 76 G ligger på venstre hånd.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannledning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsledning via private stikkledninger.

Regulering

NASJONAL AREALPLANID:4601_5735200
OPPRINNELIG NASJONAL AREALPLANID:1201_5735200
PLANTYPE:Mindre reguleringsendring
PLANBESTEMMELSER:Planbestemmelser både på kart og som egen tekst
LOVREFERANSE:Plan- og bygningsloven av 1985
VERTIKALNIVÅ:På grunnen/vannoverflaten
SAKSNUMMER:1901/40549
IKRAFTTREDELSESDATO:
05.03.1992

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

Om tomten

Felles tomt for sameiet. Tomten er opparbeidet med gangveg med belegningsstein, kantstein av granitt og spredt buskebeplantning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 210 000	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			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 tilleggundersøkelser 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 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 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/EF1285>

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