






Tilstandsrapport

-  4-roms leilighet.
-  Helgatunvegen 38, 5713 VOSSESTRAND
-  VOSS kommune
-  gnr. 272, bnr. 58
-  Andelsnummer 32

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 14.10.2024

Rapportdato: 17.10.2024

Oppdragsnr.: 20034-1300

Referansenummer: XL5908

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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). Ved denne boligen der det ikke gitt TG2 eller TG3

4-roms leilighet. - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med antatt folietekking og overliggende torv.

Taket er kun inspisert fra bakkenivå.

Taknedløpene er av metall.

Ytterveggene er utført med massive treveggselementer som er

utvendig isolert med rockwool og kledd med trekledning.

Innervegger er utført med stenderverk i trevirke som er kledd med

gipsplater

Taket er oppbygget med saltakskonstruksjon i trevirke.

Vinduene er med 3-lags glass i alu/trekarmar.

Ytterdøren er med finert dørblad.

Balkongskyvedør er med 3-lags glass i alu/trekarmar.

Balkongen er utført med utkraget konstruksjon i trevirke. Rekkverket

er i trevirke. Gulvet er belagt med betongheller.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

- Gang: Fliser på gulv, malt gips på vegger, malt/beiset trevirke fra

massiv veggelementer og malt gips i taket.

- Stuen: Parkett på gulv, malt gips på vegger, malt/beiset trevirke fra

massiv veggelementer, møbelfiner på vegger og malt gips i taket.

- Soverommene: Parkett på gulv, malt gips på vegger, malt/beiset

trevirke fra massiv veggelementer og malt gips i taket.

Etasjeskiller utført med antatt massivt dekkelement av trevirke.

Leiligheten ligger i byggets 03 etg med nederste etasjen som åpne, det er ikke behov for radonsperre.

Innerdørene er med glatte malte dørblad

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 01 etg

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

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

Ventilasjonen på badet er med avtrekk til balansert ventilasjon.

Det er ikke foretatt hulltaking.

Badet er tilnærmet nytt, takstmann har i tillegg mottatt bilder fra utbygger på utførelse.

Bad/vaskerom

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

Det er opplegg for vaskemaskin på badet og Nibe aggregat er plassert her.

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

Ventilasjonen på badet er med avtrekk til balansert ventilasjon.

Det er ikke foretatt hulltaking.

Badet er tilnærmet nytt, takstmann har i tillegg mottatt bilder fra utbygger på utførelse.

Bad 02 etg

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

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

Ventilasjonen på badet er med avtrekk til balansert ventilasjon.

Det er ikke foretatt hulltaking.

Badet er tilnærmet nytt, takstmann har i tillegg mottatt bilder fra utbygger på utførelse.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal med slette fronter, laminert

benkeplate, innfelt vask av metall og integrerte hvitevarer.

Hvitevarer er stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap.

Overflater ved kjøkkenet er parkett på gulvet, malt/beiset trevirke fra

massiv veggelementer, malt gips på vegger og malt gips i taket.

Kjøkkenet har ventilator med Plasmex filter inkluder hybridløsning på ventilasjonsanlegget.

Prosjekterende på ventilasjon har dokumentasjon på at dette er en løsning iht TEK 17.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er rør i rør system i leiligheten.

Fordelerskapet er plassert på bad.

Avløpsrørene er av plast.

Det er balansert ventilasjon i leiligheten via Nibe anlegg.

Leiligheten har NIBE anlegg som server leiligheten med varmtvann, balansert ventilasjon og vannboren oppvarming av gulv i gang og stuen.

Det er vannbåren varme i gulv gang og stue/kjøkken via Nibe anlegg.

Sikringsskapet er lokalisert i gangen og inneholder automatsikringer.

Sikringer:

25 ampere: 2 stk

15 ampere: 9 stk.

El-oppvarming:

Det er elektriske varmekabler i gulvet på bad og vaskerom.

Leiligheten er utstyrt med røykvarslere og sprinkleranlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av komprimerte spengsteinsmasser og pukk til fjell.

Drenering i selvdrenerende masser rundt boligbygget.

Takvann ledes inn på overvannsledninger.

Leiligheten ligger over bakkenivå og har ingen tilfylte yttervegger.

Bygget er fundamentert med betongfundamenter og har grunnmur av støpt betong.

Vann og avløpsledninger inn til boligbygget er antatt av plast.

Eiendommen er tilknyttet felles privat VA-anlegg i Myrkdalen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

4-roms leilighet.

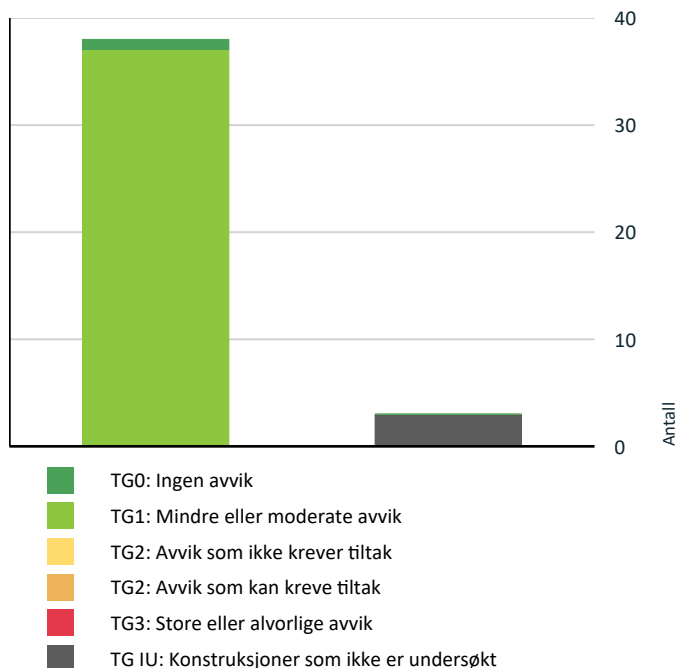
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

På byggemeldte tegninger er det vist hems på hele 02 etg. Det er og vist et felt med åpent ned, dette er lukket igjen og det er etablert gulv. Ved befaring er rommene innredet som soverom, loftstue og bad.

01 etg er det avvik mot at det er vist 2 soverom, ved befaring var det kun et. Dør fra gang til bad er flyttet inn på soverom som står igjen slik at en må gå via soverom og inn til dette badet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighet.

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Hems > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 01 Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > 01 Etasje > Bad/vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET.

Byggeår
2021

Kommentar
Ferdigattest sendt ut 27.12.2022

Standard
Leilighet oppført i 2021, leiligheten fremstår som tilnærmet ny.

UTVENDIG

! TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med antatt folietekking og overliggende torv.
Taket er kun inspisert fra bakkenivå.

! TG 1 Nedløp og beslag

Taknedløpene er av metall.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er utført med massive treveggelementer som er utvendig isolert med rockwool og kledd med trekledning. Innevegger er utført med stenderverk i trevirke som er kledd med gipsplater

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er oppbygget med saltakskonstruksjon i trevirke.

! TG 1 Vinduer

Vinduene er med 3-lags glass i alu/trekarmer.

! TG 1 Dører

Ytterdøren er med finert dørblad.
Balkongskyvedør er med 3-lags glass i alu/trekarmer.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen er utført med utkraget konstruksjon i trevirke. Rekkverket er i trevirke. Gulvet er belagt med betongheller.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

- Gang: Fliser på gulv, malt gips på vegger, malt/beiset trevirke fra massiv veggelementer og malt gips i taket.
- Stuene: Parkett på gulv, malt gips på vegger, malt/beiset trevirke fra massiv veggelementer, møbelfiner på vegger og malt gips i taket.
- Soverommene: Parkett på gulv, malt gips på vegger, malt/beiset trevirke fra massiv veggelementer og malt gips i taket.

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/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblelement 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 utført med antatt massivt dekke-element av trevirke.

! TG 1 Radon

Leiligheten ligger i byggets 03 etg med nederste etasjen som åpne, det er ikke behov for radonsperre.

! TG 1 Innvendige dører

Innerdørene er med glatte malte dørblad

VÅTROM

HEMS > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Badet er innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett og skapinnredning med overliggende servant.
Overflater på badet er med fliser på gulvet, våtromsplater på veggene og malt gips tak.
Ventilasjonen på badet er med avtrekk til balansert ventilasjon.

HEMS > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på veggene.
Malt gipsplater i taket.

HEMS > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.
Gulvet er oppvarmet med elektriske varmekabler.

HEMS > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk på badet.
Membran utført med mansjett og klemring i sluk.



HEMS > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

HEMS > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg på badet.

HEMS > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking.
Badet er tilnærmet nytt, takstmann har i tillegg mottatt bilder fra utbygger på utførelse.

01 ETASJE > BAD

Generell

Badet er innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett og skuff med overliggende servant.
Overflater på badet er med fliser på gulvet, våtromsplater på veggene og malt gips tak.
Ventilasjonen på badet er med avtrekk til balansert ventilasjon.

01 ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på veggene.
Malt gipsplater i taket.

01 ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.
Gulvet er utført med nedsenket son ved dusj.
Gulvet er oppvarmet med elektriske varmekabler.

01 ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk på badet.
Membran utført med mansjett og klemring i sluk.



01 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

01 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg på badet.

01 ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilleggende konstruksjoner

Det er ikke foretatt hulltaking.
Badet er tilnærmet nytt, takstmann har i tillegg mottatt bilder fra utbygger på utførelse.

01 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett og skuff med overliggende servant.
Det er opplegg for vaskemaskin på badet og Nibe aggregat er plassert her.
Overflater på badet er med fliser på gulvet, våtromsplater på veggene og malt gips tak.
Ventilasjonen på badet er med avtrekk til balansert ventilasjon.

01 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på veggene.
Malt gipsplater i taket.

01 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.
Gulvet er utført med nedsenket son ved dusj.
Gulvet er oppvarmet med elektriske varmekabler.

01 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk på badet.
Membran utført med mansjett og klemring i sluk.



01 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har skuffeseksjon med overliggende servant, nedsenket dusj med glassdører, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og Nibeaggregat.

01 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det avtrekk til balansert ventilasjon på badet.

01 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Fukt i tilleggende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt hulltaking.

Badet er tilnærmet nytt, takstmann har i tillegg mottatt bilder fra utbygger på utførelse.

KJØKKEN

01 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal med slette fronter, laminert benkeplate, innfelt vask av metall og integrerte hvitevarer. Hvitevarer er stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap.

Overflater ved kjøkkenet er parkett på gulvet, malt/beiset trevirke fra massiv veggelementer, malt gips på vegger og malt gips i taket.

01 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har ventilator med Plasmex filter inkluder hybridløsning på ventilasjonsanlegget.

Prosjekterende på ventilasjon har dokumentasjon på at dette er en løsning iht TEK 17.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er rør i rør system i leiligheten. Fordelerskapet er plassert på bad.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrørene er av plast.

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i leiligheten via Nibe anlegg.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Leiligheten har NIBE anlegg som server leiligheten med varmtvann, balansert ventilasjon og vannboren oppvarming av gulv i gang og stuen.

TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i gulv gang og stue/kjøkken via Nibe anlegg.

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

Sikringsskapet er lokalisert i gangen og inneholder automatsikringer.

Sikringer:

25 ampere: 2 stk

15 ampere: 10 stk.

El-oppvarming:

Det er elektriske varmekabler i gulvet på bad og vaskerom.

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.
2021
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 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

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

Nytt anlegg. Ikke vært feil med anlegget til dags dato. Det er kun utført visuell inspeksjon av anlegget uten destruktive inngrep, da inngrep krevere egen autorisasjon og kompetanse. Ved kun visuell inspeksjon vil ikke takstmann kunne oppdage bakenforliggende skader.

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.

Leiligheten er utstyrt med røykvarslere og sprinkleranlegg.

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

Byggegrunnen består av komprimerte sprengsteinsmasser og pukkl til fjell.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering i selvdrenerende masser rundt boligbygget. Takvann ledes inn på overvannsledninger. Leiligheten ligger over bakkenivå og har ingen tilfylte yttervegger.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget er fundamentert med betongfundamenter og har grunnmur av støpt betong.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger inn til boligbygget er antatt av plast. Eiendommen er tilknyttet felles privat VA-anlegg i Myrkdalen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

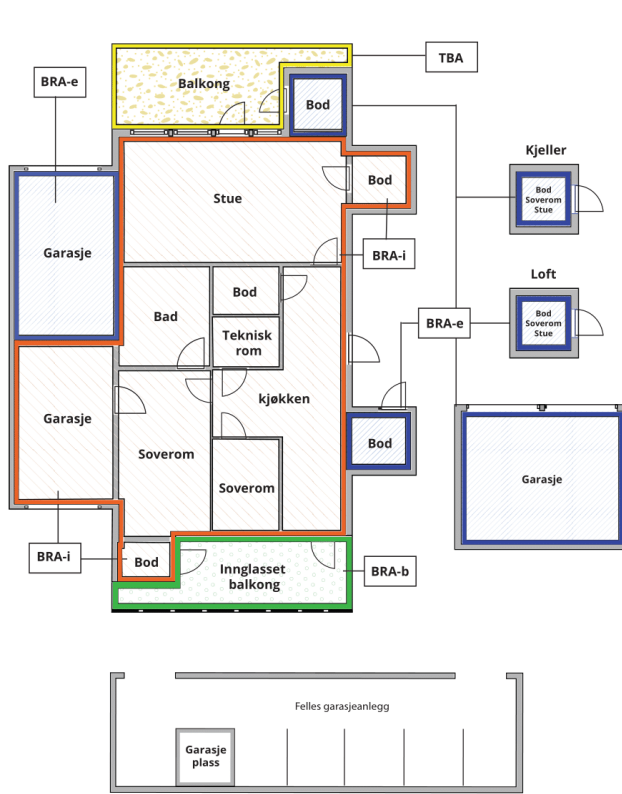
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

4-roms leilighet.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
01 Etasje	71			71	7		71
Hems	51			51		16	67
Underetasje		14		14			14
SUM	122	14			7	16	152
SUM BRA	136						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
01 Etasje	Gang , Stue/kjøkken , Soverom , Bad , Bad/vaskerom		
Hems	Loftstue , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
Underetasje		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 6,5 kvm

Bod ved parkeringsanlegg 14 kvm

Arealer rom:

01 etg: Gang 13,5 kvm. Stue/Kjøkken 31,8 kvm. Soverom 8,7 kvm. Bad 5,1 kvm. Bad/vaskerom 5,5 kvm.

02 etg: Stue 18,8 kvm, Soverom 10,2 kvm, Sov 15,1 kvm gulvareal. Soverom 15,6 gulvareal. Bad 2,4 kvm.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som definerer om rommet. 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 taksmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

På byggemeldte tegninger er det vist hems på hele 02 etg. Det er og vist et felt med åpent ned, dette er lukket igjen og det er etablert gulv. Ved befaring er rommene innredet som soverom, loftstue og bad.

01 etg er det avvik mot at det er vist 2 soverom, ved befaring var det kun et. Dør fra gang til bad er flyttet inn på soverom som står igjen slik at en må gå via soverom og inn til dette badet.

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: Det er avvik på rømningsvei og dagslysflate på soverom i 02 etg.

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.	122	0

Kommentar

4-roms leilighet.

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
14.10.2024	Ole Andre Skage	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4621 VOSS	272	58	0	0	1762.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Helgatanvegen 38

Hjemmelshaver

Helgatanlia Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
H0202/	922400954	H0202	

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

32

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en sentral beliggenhet i Myrkdalen med alpinanlegg like ved.

Det er gode tur muligheter sommer og vinter, kort veg til skiskytter stadion som ligger kun noen hundre meter unna.

Område rundt boligen er bebygget med fritidsleiligheter og hytter.

Det er ca 350 fra hytten til Myrkdalen hotell, Joker Vossestrand ca 8,7 km, Vossevangen ca 30 km og Bergen ca 130 km

Adkomstvei

Fra Voss, kjør mot Vinje. Ta av til venstre i krysset ved bensinstasjonen på Vinje. Følg veien ca. 10 minutter til du får Myrkdalen Fjellandsby på venstre hånd, en kjører forbi Myrkdalen Hotell med ca 600 meter her tar en av til venstre, følg vege mot høyre opp til Helgatu.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet felles privat vannforsyning i Myrkdalen. Helgatu Vassverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet felles privat avløpsanlegg i Myrkdalen. Myrkdalen renseanlegg.

Regulering

Nasjonal arealplanid4621_12352017005

Administrativ enhet4621

Planident12352017005

LovreferansePlan- og bygningsloven av 2008

Saksår / sekvensnummer17 / 761

Saksnummerinformasjon17/00761

PlannavnHelgatu fjellpensjonat

TypeDetaljregulering

StatusEndelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelsesdato14.02.2019

VertikalnivåPå og over grunnen

BestemmelserPlanbestemmelser både på kart og som egen tekst

ForslagstillerPrivat

Opprinnelig administrativenhet1235

Opprinnelig planid2017005

Om tomten

Felles tomt for borettslag. Tomten er opparbeidet med singlet adkomstveg, singlet biloppstillingsplass, gressplener, lekeareal og singlet stikkveger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest			Fremvist		Nei
Vann- og avløpsverk			Fremvist		Nei
Tegninger			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XL5908>

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