

Tilstandsrapport

📍 Nordåsbrotet 107, 5235 RÅDAL

📖 BERGEN kommune

gnr. 121, bnr. 511

Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 25.04.2024

Rapportdato: 29.04.2024

Oppdragsnr.: 12129-1571

Referansennummer: SS9793

Autorisert foretak: Mathisen Takst

Vår ref: Ivar Aasheim



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.

Rapportansvarlig

Nils Sæther Mathisen
Uavhengig Takstingeniør
nils@mathisentakst.no
411 92 187



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

Andelsleilighet i 2 etasjer.

Bygningen er oppført i 1988 i hht. Eiendomsverdi.no.

FORUTSETNINGER

Eier har rekvirert Tilstandsrapport over boligen.

Eier har påvist og gitt opplysninger om eiendommen under befaringen.

REFERANSENIVÅ - SVIKT (BYGGEFEIL)

Bygningen er oppført i 1988.

Boligen skal være oppført i henhold til byggeforskrifter av 1985, byggeskikk og fagmessig utførelse i 1988 (referansenivået for bygningen).

Baderommet er pusset opp i 2022.

Baderommet blir vurdert i henhold til gjeldene byggeforskrifter, byggeskikk og fagmessig utførelse fra denne perioden.

EGENSKAPER

En rekke egenskaper som f.eks. drenering, brannsikkerhet, rømningsveier, fall mot sluk i våtrom, gulvarealer og lysflater i oppholdsrom, varmeisolasjon og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter byggeforskrifter av 1985 enn bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Boligen er fullstendig pusset opp med nye overflater, innredninger og tekniske anlegg, og ombygget i 2022. Boligen har liten bruksslitasje på overflater og innredninger.

For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter.

Andelsleilighet - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med 3-lags isolerglass i trekarmer kledd med aluminium utvendig.

Velux takvinduer med isolerglass fra 2005 og 2023.

Brann- og lyddør i trekarm.

Terrassedører med isolerglass i trekarmer kledd med aluminium utvendig.

Stor terrasse i betong kledd med tremmegulv og rekkverk av stål og glass, på 25 m², utenfor stuen i hovedetasjen.

Stor terrasse i tre på 44 m², med adkomst fra hall.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har etasjeskillere i betong.

Overflater på gulv består av laminat, på innvendige vegger og i innvendige tak er det malte plater.

Innvendige glatte malte i trekarmer, flere dører har glassfelter i dørbbladene.

Innvendige malte trapper av tre, med rekkverk av glass og tre.

Stålpipe med vedovn i stuen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerommet er pusset opp i 2023 og har alminnelig bruksslitasje.

Rommet har fliser og varmekabler i gulv, på veggene er det baderomsplater og det er downlights i himlingene.

Rommet er innredet med veggmontert toalett, dusj med dusjdører av glass, innredning med servant, skyvedører med speilfronter, og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i rommet under befaring.

Sluket er av plast og virker å være i god stand.

Det ble registrert at membran ligger under klemring i sluk under befaringen.

Rommet har elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt, og det ble ikke registrert fukt eller andre tegn på skader i hullet under befaringen.

Baderommet er pusset opp i 2023, og har liten bruksslitasje.

Badet har fliser og varmekabler i gulv, på veggene er det baderomsplater og det er downlights i himlingene.

Rommet er innredet med veggmontert toalett, dusj med glassdører av glass og innredning med servant.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i rommet under befaring.

Sluket er av plast og virker å være i god stand.

Det ble registrert at membran ligger under klemring i sluk under befaringen.

Rommet har elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt, og det ble ikke registrert fukt eller andre tegn på skader i hullet under befaringen.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Moderne kjøkkeninnredning fra Norema med god skapplass, glatte hvitmalte fronter, laminerte benkeplater, integrerte hvitevarer med bla. ventilator i platetopp, og nedfelt utslagsvask.

Det er foretatt målinger med fuktindikator i benkeskap under utslagsvask og på gulv ved utslagsvask og oppvaskmaskin under befaringen, og det ble ikke registrert fukt.

Ventilasjon via kjøkkenventilator med kullfilter/omluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av plast i rør-i-rør system.

Avløp i plast.

Varmtvannsbereder på 120 liter, står i skap i bad/vaskerom.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/tak og spalteventiler i vinduer, samt elektriske vifter i baderommene.

Elektriske varmekabler i alle rommene i hovedetasjen og i baderommet i loftsetasjen. Vedovn i stue/kjøkken.

El. anlegget har sikringsskap med automatsikringer.

Downlights i alle rom i hovedetasjen og i baderommet.

Calliganlegg med døråpner.

Det er brannslukningsutstyr og brannvarslere i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

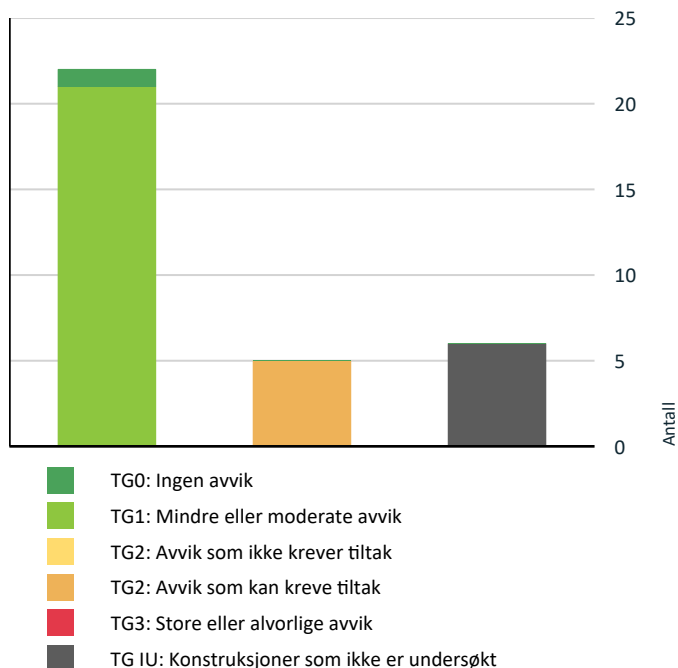
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje. > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > Stue/Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For rapporter som gjelder leilighet i et andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten siden borettslaget er ansvarlig for bygningskroppen.

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysingsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt, og inventar som ikke er flyttet av eier for å komme til inspeksjonsdeler eller er flyttbare av takstmannen er ikke flyttet på.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Takvinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår 1989	Kommentar Eiendomsverdi.no
------------------------	--------------------------------------

Standard

Boligen holder god standard og har en praktisk planløsning.

Stuen er stor og åpen med fin utsikt utover nærområdet, god plass til salong og spisegruppe, samt utgang til en stor solrik terrasse. Kjøkkenet har moderne innredning fra Norema med god skaplass, glatte hvitmalte fronter og integrerte hvitevarer med bla. ventilator i platetopp.

Bad/vaskerom og bad har fliser og varmekabler i gulv, på veggene er det baderomsplater, og det er downlights i himlingene.

Bad/vaskerommet i 1.etasjen er innredet med veggmontert toalett, dusj med dusjdører av glass, innredning med servant, skyvedører med speilfronter, og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Baderommet i 2.etasjen er innredet med veggmontert toalett, dusj med glassdører av glass og innredning med servant.

Består av entré på hall m. trapp på 12,5 m², stue/kjøkken på 51,5 m², bad/vaskerom på 4 m², garderobe/bod på 2,5 m² i 1. etasjen. I 2. etasjen er det gang/trapperom på 6,5 m², tre soverom med gulvareal på 9,5 m², 13,5 m² og 16,5 m², bad med gulvareal på 4,5 m² og en innredet hems med gulvareal på 3,5 m²

Overflater i boligen er laminat på gulv, på veggene og i himlingene er det malte plater.

Vedlikehold

Boligen er pusset opp og påkostet de siste to årene.

Tilbygg / modernisering

2023	Ombygging	Ombygget med åpning av kjøkken mot stue, og flytting av dører i flere rom i loftsetasjen.
2023	Modernisering	Leiligheten ble renoveret med nye vinduer og ytterdører, overflater på terrasser, alle innvendige overflater og innredninger, samt teknisk anlegg.

UTVENDIG

TG IU Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass i trekarmer kledd med aluminium utvendig.

Bygningsdelen er del av borettslagets ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



TG IU Takvinduer

Velux takvinduer med isolerglass fra 2005 og 2023.

Bygningsdelen er del av borettslagets ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert.



Tilstandsrapport

TG IU Dører

Brann- og lyddør i trekarm.
Terrassedører med isolerglass i trekarmer kledd med aluminium utvendig.

Bygningsdelene er del av borettslagets ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor terrasse i betong kledd med tremmegulv og rekkverk av stål og glass, på 25 m², utenfor stuen i hovedetasjen.
Gulv og rekkverk ble skiftet i 2023.

Bygningsdelen er del av borettslagets ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert.



TG 1 Terrasse utenfor hall/kjøkken

Stor terrasse i tre på 44 m², med adkomst fra hall.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



TG 1 Andre utvendige forhold

Automatisk styrt solskjerming.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater på gulv består av laminat, på innvendige vegger og i innvendige tak er det malte plater.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

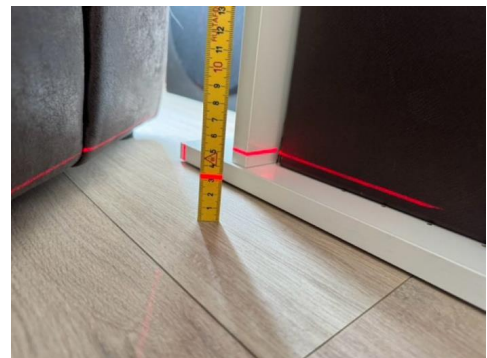


! TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har etasjeskillere i betong.

Noen skjevheter på grunn av husets alder må påregnes.

Bygningsdelen er del av borettslagets ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert.



! TG I Radon

Det er ikke krav til radonsperre i denne typen bygninger. Bygningen har garasjeanlegg i kjelleretasjen, og det er etasjeskiller av betong mellom garasjeanlegget og boligenhetene.

! TG I Pipe og ildsted

Stålpipe med vedovn i stuen.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige trapper

Innvendige malte trapper av tre, med rekkverk av glass og tre.

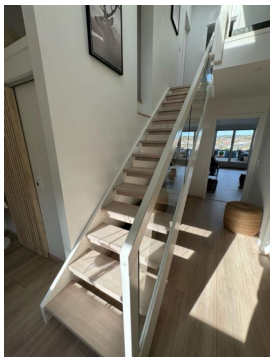
Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



! TG 1 Innvendige dører

Innvendige glatte malte i trekarmer, flere dører har glassfelter i dørbladene.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



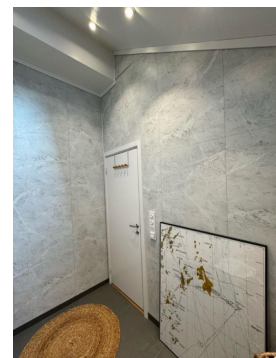
VÅTROM

2. ETASJE. > BAD

Generell

Baderommet er pusset opp i 2023, og har liten bruksslitasje.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



Tilstandsrapport



2. ETASJE. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater på innvendige vegger har baderomsplater, i innvendig tak er det malte plater.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE. > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Overflater på gulv består av fliser.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



2. ETASJE. > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av plast og virker å være i god stand.

Det ble registrert at membran ligger under klemring i sluk under befaringen.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Hulltaking er foretatt, og det ble ikke registrert fukt eller andre tegn på skader i hullet under befaringen.



2. ETASJE. > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med veggmontert toalett, dusj med glassdører av glass og innredning med servant.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Dersom det ikke er sikkerhetspose rundt vanntank i innbygget toalett anbefales det å etablere en mulighet for å avdekke eventuell lekkasje fra innbygget cisterne, men ikke på en måte som ødelegger kravene til tette konstruksjoner, eventuelt kontrollere jevnlig at det ikke er symptomer på at skader har oppstått.

2. ETASJE. > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Rommet har elektrisk styrt vifte.

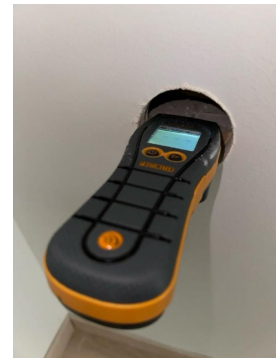
Årstall: 2023

Kilde: Eier



2. ETASJE. > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

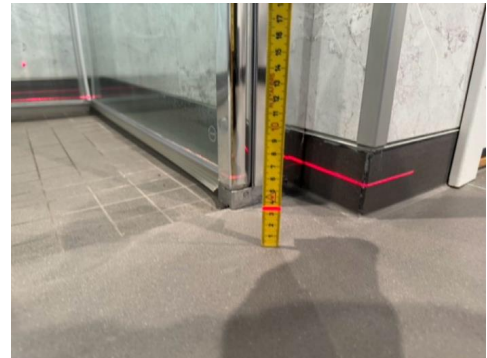
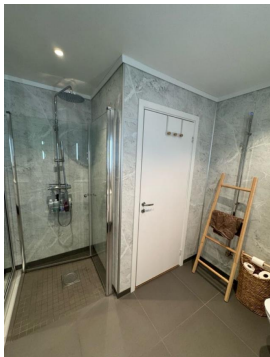
Baderommet er pusset opp i 2023 og har alminnelig bruksslitasje.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i rommet under befaring.

Årstall: 2023



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater på innvendige vegger har baderomsplater, i innvendig tak er det malte plater.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Overflater på gulv består av fliser.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av plast og virker å være i god stand.

Det ble registrert at membran ligger under klemring i sluk under beferingen.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med veggmontert toalett, dusj med dusjdører av glass, innredning med servant, skyvedører med speilfronter, og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Dersom det ikke er sikkerhetspose rundt vanntank i innbygget toalett anbefales det å etablere en mulighet for å avdekke eventuell lekkasje fra innbygget cisterne, men ikke på en måte som ødelegger kravene til tette konstruksjoner, eventuelt kontrollere jevnlig at det ikke er symptomer på at skader har oppstått.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Rommet har elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, og det ble ikke registrert fukt eller andre tegn på skader i hullet under befaringen.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

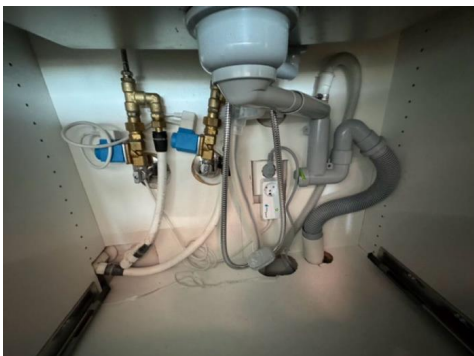
1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Moderne kjøkkeninnredning fra Norema med god skaplass, glatte hvitmalte fronter, laminerte benkeplater, integrerte hvitevarer med bla. ventilator i platetopp, og nedfelt utslagsvask.

Det er foretatt målinger med fuktindikator i benkeskap under utslagsvask og på gulv ved utslagsvask og oppvaskmaskin under befaringen, og det ble ikke registrert fukt.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Ventilasjon via kjøkkenventilator med kullfilter/omluft.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør av plast i rør-i-rør system.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak


- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Tilstandsrapport

KALDTVANNKURSER			VARMTVANNKURSER				
Kurt	Navn på tappesett	Har dim.	Kommentar	Kurt	Navn på tappesett	Har dim.	Kommentar
1	TILGIFSEL	20		1	DELG 2 ETV	16	
2	SPRUKT 1 ETV	16		2	SPRUKT 2 ETV	16	
3	SPRUKT 3 ETV	16		3	DELG 1 ETV	16	
4	SPRUKT 4 ETV	16		4	VVS	20	
5	SPRUKT 5 ETV	16		5	SPRUKT 1 ETV	16	
6	SPRUKT 6 ETV	16		6	SPRUKT 2 ETV	16	
7	SPRUKT 7 ETV	16		7			
8	SPRUKT 8 ETV	16		8			
9				9			
10				10			
11				11			
12				12			

KURSLISTE RBR - I - RBR



! TG 1 Varmesentral

Elektriske varmekabler i alle rommene i hovedetasjen og i baderommet i loftsetasjen.
Vedovn i stue/kjøkken.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

! TG IU Avløpsrør

Avløp i plast.

Bygningsdelen er del av borettslagets ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert.

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/tak og spalteventiler i vinduer, samt elektriske vifter i baderommene.



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 120 liter, står i skap i bad/vaskerom.

Årstall: 2023

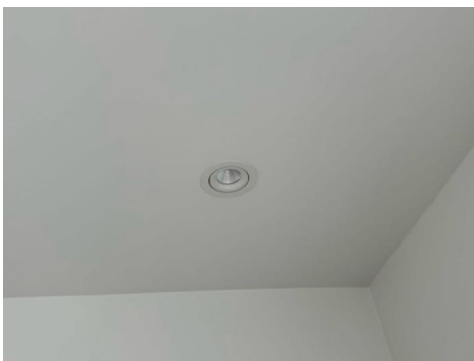
Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Downlights i alle rom i hovedetasjen og i baderommet.
Callinganlegg med døråpner.



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 bygningsakkyndig 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.

El. anlegget har sikringsskap med automatsikringer.

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.
2022
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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er brannslukningsutstyr og brannvarslere i boligen.

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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i 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

Andelsleilighet

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)				
1. etasje	76			76	25		76
2. etasje.	48			48		6	54
SUM	124				25	6	130
SUM BRA	124						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp , Stue/Kjøkken , Bad/vaskerom , Garderobe		
2. etasje.	Gang/trapperom, 3 Soverom , Bad, Innredet hems		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

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

Kommentar: Boligen er pusset opp de siste par årene.

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

Andelsleilighet	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	121	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2024	Nils Sæther Mathisen	Takstingeniør
	Ivar Aasheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	121	511		0	27850.9 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Nordåsbrotet 107

Hjemmelshaver

Nordås Terrasse Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Nordås Terrasse Borettslaget	952493507		BOB	Ivar Aasheim, Wenche Haukanes

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i ett rolig og veletablert borettslag på Nordås.
Eiendommen er solrik og fra boligen er det utsikt mot Steinsviken, utover Nordåsvatnet og mot de fleste Byfjellene.

Fra eiendommen er det kort avstand til barnehage, skoler, idrettsanlegg, dagligvarebutikker og Bybanestopp.

Fra eiendommen er det ca. 5 minutters kjøretur til Lagunen Storsenter med alle sine butikker, servicetilbud og øvrige fasiliteter.
Det er ca. 15 minutters kjøretur inn til Bergen sentrum og 10 minutter til Flesland Flyplass.

Adkomstvei

Privat til offentlig vei

Tilknytning vann

Privat stikkledning i borettslaget tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Privat stikkledning i borettslaget tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

I hht. Kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligformål.

Om tomten

Stor felles eiet tomt som er opparbeidet med asfalterte stikkveier og biloppstillingsplasser, grøntarealer med plener, uteplasser, bed, prydbusker og noe skog.

I forkant av boligen er det opparbeidet med stor treterrasse på 44 m².

Parkering på egen plass i felles garasjeanlegg, og på felles biloppstillingsplass.

Tinglyste/andre forhold

Boligen disponerer en bod i felles bodareal på 5 m².

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av terrasseblokker oppført med fundamenter av betong på antatt faste masser, yttervegger av betong og bindingsverk kledd med liggende panel og fasadeplater, etasjeskillere av betong, og saltak av trekonstruksjoner som er tekket med betongstein.

Siste hjemmelsovergang

År

2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Fellesforsikring av bygningsmassen i borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megler	29.04.2024	Megler har bidratt med enkle opplysninger og tegninger på boligen	Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	24.04.2024	Situasjonskart hentet fra Bergen Kommune sine opplysninger på nett.	Gjennomgått	0	Nei
Andelseier	25.04.2024	Andelseier har påvist og gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	24.04.2024	Dok.kilde lagt inn fra www.eiendomsverdi.no	Gjennomgått	0	Nei
Egne observasjoner	25.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger		Fremvist for takstmann	Fremvist	0	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	07.04.2022	Fremvist for takstmann	Fremvist	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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SS9793>

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