


# Tilstandsrapport

 3-roms leilighet.

 Øvre Seimsmark 29 F, 5260 INDRE ARNA

 BERGEN kommune

 gnr. 286, bnr. 115, snr. 10

 Andelsnummer

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m<sup>2</sup> BRA-i: 71 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.03.2024

Rapportdato: 11.09.2024

Oppdragsnr.: 20034-1258

Referansenummer: XR3332

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 takstrappportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

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

## Rapportansvarlig

Ole Andre Skage

Uavhengig Takstingeniør

post@skagetaksering.no

471 79 040



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

Sammendraget viser hvilke avvik boligen har fått innenfor kategori TG2 og TG3 (tilstandsgrad 2 og tilstandsgrad 3).

## 3-roms leilighet. - Byggeår: 1969

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med antatt folietekking eller papptekking.  
Tekkingen er ikke inspisert på grunn av tilkomst.  
Takrenner i plast/metall  
Yttervegg er utført med bindingsverk i trevirke og murt konstruksjon, enkelte steder har fasaden pusset overflate, men største delen er kledd med trekledning.  
Taket er utført med flat konstruksjon som er antatt tekket med asfaltshingel/folietekking eller tilsvarende.  
Takkonstruksjonen er ikke inspisert utvendig, kun kontrollert innvendig.  
Vinduene er med 2-lags glass i trekarmer.  
Ytterdøren er med oljet dørbblad i trevirke.  
Balkongdøren er med 2-lags glass i trekarmer.  
Balkongen er utført med utkraget konstruksjon i trevirke.  
Gulvet er med spaltegulv i trevirke.  
Rekkverket er utført i trevirke.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gang: Flis på gulvet, smartpanel på veggene og trepanel i taket.  
Stue: Parkett på gulvet, smartpanel på vegger, murpuss på vegger og tak-ess plater.  
Soverommene: Laminat og parkett på gulvene, smartpanel på vegger, strie på vegger, malt gipsvegger og trepanel i takene.  
Etasjeskillerene er antatt utført i trevirke.  
Leiligheten ligger i byggets andre etasje.  
Det er ikke foretatt radonmålinger.  
Boligen er bygget før det kom krav til legging av radonsperre.  
Iht radonkart, geo.ngu.no ligger boligen i et område med lavest aktsomhetsgrad som er moderat til lav.  
Innerdørene er med profilerte dørbblad.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Badet er innredet med toalett, dusjhjørne og skuffeinneordning med servant.  
Overflater er med fliser på gulvet, fliser på veggene og trepanel i taket.  
Det er ikke mottatt dokumentasjon på badet, badet er utført i perioden 2012 og 2017.  
Hulltaking er ikke foretatt da dusjsonen ligger mot rom med kjøkkeninnredning og yttervegg.  
Det var ikke fysisk tilkomst for hulltaking ved befaringen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er med profilerte fronter, stål vask, løse hvitevarer og laminert benkeplate.  
Hvitevarer ved befaring komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryse-skap, takstmann er ikke kjent om disse følger salget.  
Overflater på kjøkkenet er med laminat på gulvet, smartpanel på vegger, flis på vegger og tak-ess palter.  
Det er etablert ventilator med avtrekk ut over sonen med komfyr.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har rør i rør system, rørskapet er plassert i bod/teknisk rom.  
Avløpsrørene i leiligheten er av plast.  
Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler.  
Sikringsskapet er ikke inspisert pga tilkomst ved befaringen.

Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnene er med antatt sprengsteinsfylling til fjell.  
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser.  
Boligen har drenering fra byggeår.  
Dreneringen er antatt utført med drenerende masser rundt boligen, drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedrørende funksjonalitet, det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning. For eksempel vannårer i fjell terreng, tilsig av fukt etc. forbehold vedrørende dette.  
Leiligheten har ingen tilfylte vegger da denne ligger i 02 etasje.  
Bygget er fundamentert med grunnmur av betong og betongfundamenter.  
Vannledning av plast fra 2000.  
Avløpsledning av betong, alder er ukjent.

## Arealer

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

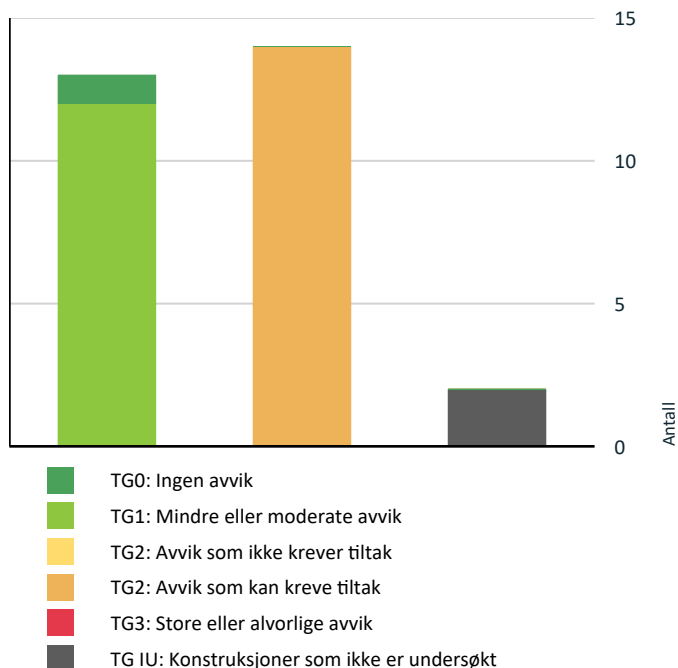
[Gå til side](#)

### 3-roms leilighet.











- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

-  **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Bod/teknisk rom** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 05 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 05 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > 05 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)


## Oppsummering av avvik

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

### 3-roms leilighet.


#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 05 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## 3-ROMS LEILIGHET.

**Byggeår**  
1969

## UTVENDIG

### ! TG IU Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med antatt folietekking eller papptekking. Tekkingen er ikke inspisert på grunn av tilkomst.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

### ! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner i plast/metall

### ! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg er utført med bindingsverk i trevirke og murt konstruksjon, enkelte steder har fasaden pusset overflate, men største delen er kledd med trekledning.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Deler av mur fasaden skaller puss og maling av. Mindre værslitasje på kledning.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Pusse over og male skadet murpuss. Normal vedlikehold.

### ! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Taket er utført med flat konstruksjon som er antatt tekket med asfaltshingel/folietekking eller tilsvarende.

Takkonstruksjonen er ikke inspisert utvendig, kun kontrollert innvendig.

### ! TG 2 Vinduer

Vinduene er med 2-lags glass i trekarmer.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte av vinduene er fra byggrår.

Det er en del værslitasje på vinduene.

Det må påregnes en del redusert ventilasjonsverdi på vinduene pga alderr.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

### ! TG 1 Dører

Ytterdøren er med oljet dørblad i trevirke.

Balkongdøren er med 2-lags glass i trekarmer.

### ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen er utført med utkraget konstruksjon i trevirke.

Gulvet er med spaltegulv i trevirke.

Rekkverket er utført i trevirke.

#### **Vurdering av avvik:**

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er 0,925 meter, dagens krav er 1,0 meter.

#### **Konsekvens/tiltak**

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

## INNVENDIG

### ! TG 2 Overflater

Gang: Flis på gulvet, smartpanel på veggene og trepanel i taket..

Stue: Parkett på gulvet, smartpanel på vegger, murpuss på vegger og tak-ess plater.

Soverommene: Laminat og parkett på gulvene, smartpanel på vegger, strie på vegger, malt gipsvegger og trepanel i takene.

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

#### **Vurdering av avvik:**

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er bom i fliser i gangen, flisfuger har sprukket opp.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Overflater må utbedres eller skiftes.

### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn



# Tilstandsrapport

Etasjeskillerene er antatt utført i trevirke.

## TG 2 Radon

Leiligheten ligger i byggets andre etasje.  
Det er ikke foretatt radonmålinger.  
Boligen er bygget før det kom krav til legging av radonsperre.  
Iht radonkart, geo.ngu.no ligger boligen i et område med lavest aktsomhetsgrad som er moderat til lav.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 1 Innvendige dører

Innerdørene er med profilerte dørblad.

## TG 2 Bod/teknisk rom

Bod/teknisk rom inneholder opplegg for vaskemaskin, stålvaske, varmtvannsbereder og skap for rør i rør system.  
Overflater er med fliser på gulvet, trepanel på veggene og trepanel i taket.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rom med mange vanninstallasjoner, det er etablert fliser på gulvet, men fuger rundt er dårlige. Det er ukjent om det foreligger membran i gulvet. Det er ikke etablert slukløsning på bod/teknisk rom, men et overløp inn til badet via et hull i veggen.

Arbeid utført på gulv ser u-fagmessig utført ut.

Det er ikke etablert ventilasjon på rommet, et rom med vaskemuligheter bør ha forsert ventilasjon via mekanisk vifte eller el-vifte.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentere membran under flis.

Etablere flomvakt.

Etablere forsert ventilasjon med el-vifte eller mekanisk vifte.

Gå over fuger på flisene.

## VÅTROM

### 05 ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er innredet med toalett, dusjhjørne og skuffeinndredning med servant.  
Overflater er med fliser på gulvet, fliser på veggene og trepanel i taket. Det er ikke mottatt dokumentasjon på badet, badet er utført i perioden 2012 og 2017.

### 05 ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg.  
Trepanel i taket.

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Ved innfestning av dusjdører og over dusjdørene er det ikke brukt materiale som er egnet til å være med våtzone.

### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

### 05 ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.  
Elektriske varmekabler i gulvet.

Mrk:

Det er rullestein i dusjen med ujevnt fall, det kan være noe fare for at vann blir liggende litt igjen på gulvet i dusj.

### 05 ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i badegulvet.  
Det er lagt membran i gulvet, en ser klemring i sluken.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Det er avvik:

Membran kommer synlig frem under deler av klemringen ikke hele vegen, dvs at det er fare for at denne ikke ligger skikkelig under klemring hele vegen rundt sluken. Mansjettduken som kommer frem i sluken er ikke smurt med membran, alle mansjettduker skal brukes i kombinasjon med smøremembran.

### Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Tiltak:

# Tilstandsrapport



## 05 ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skuffeinneordning med overliggende servant.  
Veggmontert toalett.  
Dusjhjørne med glassvegger.

## 05 ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Badet har el-vifte i ytterveggen.

## 05 ETASJE > BAD

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dusjsonen ligger mot rom med kjøkkeninnredning og yttervegg.  
Det var ikke fysisk tilkomst for hulltaking ved befaringen.

## KJØKKEN

## 05 ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er med profilerte fronter, stål vask, løse hvitevarer og laminert benkeplate.  
Hvitevarer ved befaring komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryse-skap, takstmann er ikke kjent om diss følger salget.  
Overflater på kjøkkenet er med laminat på gulvet, smartpanel på vegger, flis på vegger og tak-ess palter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert flomvakt på kjøkkenet i skap med vanninstallasjoner.  
Enkelte av frontene er løs og henger litt skjevt.  
Innredningen er av eldre dato, men malt i senere tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere flomvakt.

Justere fronter.

En må påregne at innen en 10 års periode vil kjøkkenet være modent for utskiftning/oppgradering.

## 05 ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er etablert ventilator med avtrekk ut over sonen med komfyr.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

Leiligheten har rør i rør system, rørskapet er plassert i bod/teknisk rom.

### ! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrørene i leiligheten er av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

Sluk er at nyere dato, men øvrige avløpsrør som ligger skjult er fra antatt byggeår.

#### Konsekvens/tiltak

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

### ! TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler.

### ! TG 2 Varmtvannstank

Berederen er lokalisert på bod/teknisk rom.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

### ! TG 2 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskapet er ikke inspisert pga tilkomst ved befaringen.

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.  
**1969 Ukjent når anlegget sist ble totalrenovert. I perioden eg har bodd der har eg byttet gamle stålrør i taket til plastrør, byttet brytere og stikkontakter, samt en del av ledningene samt sikringer.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Utført av undertegnede som innehar fagbrev som elektriker.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Deler av det elektriske anlegget er oppdatert i seinere tid.**  
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 Ikkje hatt elkontroll på anlegget i perioden eg har bodd og eid leiligheten.**
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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og 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?

**Ukjent**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Takstmann registrerte ikke lokasjon på sikringsskapet ved befaringen.**  
**Deler av anlegget er av eldre dato, deler skiftet ut.**  
**Basert på at enkelte forhold er ukjent anbefaler en at det utføres utvidet el-kontroll av vanlegget.**

## Generell kommentar

Det er kun utført visuell inspeksjon av anlegget uten destruktive inngrep, da inngrep krever egen autorisasjon og kompetanse. Ved kun visuell inspeksjon vil ikke takstmann kunne oppdage bakenforliggende skader.

## 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 har røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Apparatet er sist kontrollert i 2008, ukjent hvor gammelt det er.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunnene er med antatt sprengsteinsfylling til fjell. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser.

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Boligen har drenering fra byggeår.  
Dreneringen er antatt utført med drenerende masser rundt boligen, drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedrørende funksjonalitet, det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning. For eksempel vannårer i fjell terreng, tilsig av fukt etc. forbehold vedrørende dette.  
Leiligheten har ingen tilfylte vegger da denne ligger i O2 etasje.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget er fundamentert med grunnmur av betong og betongfundamenter.

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannledning av plast fra 2000.  
Avløpsledning av betong, alder er ukjent.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

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

# 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

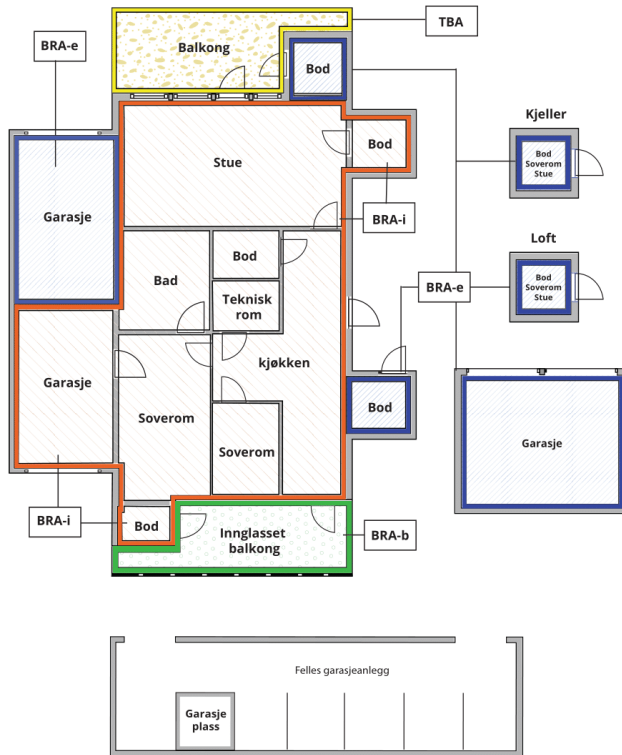
## Hva er måleverdig areal?

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 branncelleindeling

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

## 3-roms leilighet.

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
05 Etasje	71			71	9
Kjeller		1		1	
<b>SUM</b>	<b>71</b>	<b>1</b>			<b>9</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>72</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
05 Etasje	Gang , Stue , Kjøkken , 2 Soverom , Bad , Bod/teknisk rom		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

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

Arealene gjelder for tidspunktet da oppmålingen fant sted.

#### Øvrige Arealer:

Balkong 9 kvm  
Bod i kjeller 0,6 kvm.

#### Arealer rom:

Gang 7,3 kvm. Stue 22,7 kvm. Kjøkken 8,3 kvm. Soverom 9 kvm. Soverom 13,3 kvm. Bad 3,8 kvm. Bod/tek 1,4 kvm.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.  
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Leiligheten har flere skråvinkler og vegger. Arealet er beregnet basert på tegninger og målinger fra plassen.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:* På bad er det skiftet rør og sluk i forbindelse med lekkasje for 2 år siden.  
Taktekking, ventiler og beslag ble skiftet i 2023.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
3-roms leilighet.	69	2

### Kommentar

3-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
22.3.2024	Ole Andre Skage	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	286	115	0	10	1972 m <sup>2</sup>	eiendomsverdi.no	Eiet

### Adresse

Øvre Seimsmark 29 F

### Hjemmelshaver

Faugstad Joar Hartveit

### Kommentar

Felles tomt.



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten har en fin beliggenhet i Arna, det er kort avstand til barnehager, barneskole, ungdomsskole og yrkesskole. Nærmeste dagligvarebutikk er Rema 1000 Garnesveien eller Kiwi Indre Arna, noen få minutters kjøring fra boligen. Trenger du et enda større utvalg er Øyrane Torg noen minutter videre. Her finner du også buss- og togstasjon. Med toget er du i Bergen sentrum på cirka 7 minutter. Ellers kan det nevnes at det er kort vei til bussholdeplass nede i Garnesvegen. For den aktive kan det være kjekt å vite at det er flere idrettsanlegg i Indre Arna, med ballbinge og idrettsplass like i nærheten. I tillegg er Garnes svømmehall en kort spasertur unna. Området kan også by på Arna idrettspark med blant annet fotball- og løpebane. Det er også fint turterreng like ved, som blant annet Arnanipa.

### Adkomstvei

Fra Øyrane Torg kjør mot Bjørnarhallen forbi bensinstasjonen. Når du kommer til Bjørnarhallen tar du neste vei inn til høyre. Følg så denne ca. 500m forbi fotballbanen og opp en bakke. Leilighetene ligger da på oppsiden av veien. Adkomst også via Seimskleiva.

### Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannledning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsledning via private stikkledninger.

### Regulering

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

### Om tomten

Tomten er felles for borettslaget og er opparbeidet med asfaltert adkomst, gressplener, murkanter av betong og spred buskebeplantning.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 950 000	2012

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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/XR3332>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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