






# Tilstandsrapport

-  Borettslagsleilighet
-  Jernbanebakken 3, 5015 BERGEN
-  BERGEN kommune
-  gnr. 166, bnr. 997
-  Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m<sup>2</sup> BRA-i: 66 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.04.2024

Rapportdato: 21.05.2024

Oppdragsnr.: 20790-1189

Referansenummer: BA8423

Autorisert foretak: MG Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Markus Ellingsen Gilmore

Vår ref: Markus Gilmore



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## MG Byggtakst AS

MG Byggtakst AS er lokalisert i Bergen, og leverer tjenester i Vestland Fylke.

Firmaet er medlem av Norsk Takst og godkjent innen verditaksering, boligtilstand, skadetaksering, naturskade og skjønn.

MG Byggtakst viktigste verdier er faglig kompetanse, uavhengighet og integritet.



Rapportansvarlig

*Markus Gilmore*

Markus Ellingsen Gilmore

Uavhengig Takstingeniør

mg@mgbyggtakst.no

932 61 609



# 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
- løsløse 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

## Forutsetninger:

Eier har rekvirert tilstandsrapport av boligen.  
Eier var tilstede på befaringdagen, og har gitt generelle opplysninger om boligen.

## Referansenivå:

Bolig er oppført i tradisjonell konstruksjon iht byggeåret (1901), og etter den gangs gjeldende regelverk og byggeskikk.

## Egenskaper:

Enkelte egenskaper som f. eks generelle HMS krav, tetthet, varmeisolasjon og ventilasjon m.m., er dårligere for bygninger fra 1901, enn bygninger oppført etter dagens krav.

## Vurdering:

Boligen bærer preg av normalt vedlikehold og vurderes å være i normal stand, i forhold til tidspunktet for modernisering, tidsrommet 2007 - 2009 .  
Eier har bodd i boligen siden 2023. I denne perioden har eier lagt nytt gulv, malt kjøkken og ellers utført normalt vedlikehold.

Basert på boligens alder må det påregnes vedlikehold og oppgraderinger i åren fremover.

## Borettslagsleilighet - Byggeår: 1901

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av opplektet sutak og skifertakstein.  
Yttervegger av antatt murkonstruksjon med pussede og malt fasade.  
Malte trevinduer med 2-lags glass.  
Malt ytterdør i utførelse B30/Db35. Ukjent alder.  
Dørtelefon til hovedinngang med video.  
Malt altandør med -lags glass, fra 1988.  
Nordvestvendt balkong på ca. 1,8 m<sup>2</sup>, med metalldekke.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: laminat og fliser.

Vegger: malte flater.

Innvendig tak: malte plater, noen med downlights.

Formpressede dører med 3 speil.

Innvendige overflater har naturlig bruksslitasje i forhold til alder, og er skjønnsmessig vurdert. En har ulike krav til innvendige overflater, innvendige overflater må derfor vurderes av eventuell kjøper. Mindre hakk og riper i gulv, hull/misfarging på vegger etter bildeoppheng samt misfarging på gulv etter gulvtepper etc. må påregnes i en brukt bolig.

Etasjeskiller av antatt betongdekke.

Leiligheten ligger i 3 etg., radonmåling ikke relevant.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremvist.  
Innvendig tak med malte plater og fliser på vegg.  
Fliser på gulv og nedstøpt elektriske varmekabler.  
Det er målt fall fra dørterskel til topp slukrist på 10 mm. Fallet tilfredsstillende ikke dagens krav til fall mot sluk.

Plastsluk med klemring. Tettesjikt antatt utført med smøremembran.

Badet inneholder dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett, servant med underskap, speil på vegg og opplegg for vaskemaskin.  
Elektrisk styrt avtrekksvifte, tilluft via spalte i dør.

Hulltaking utført i entre inn mot dusjsone i bad.  
Det ble ikke avdekket fukt eller andre negative symptomer i kontrollert område.

Merk. Ved hulltaking er det bare en mindre del av konstruksjonen som kontrolleres, det er derfor ingen garanti mot eventuelle avvik i området.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter med demper. Skrog av finèr.

Laminat benkeplater, nedfelt stål vaskebeslag og platetopp.

Innbygd stekeovn og integrert oppvaskmaskin og kombiskap.

Vannføler til oppvaskemaskin montert i skap under kjøkkenskiv.

Det ble med fuktindikator ikke målt unormale fuktverdier i

benkeplater, på gulv ved kjøleskap eller i gulv ved oppvaskmaskin.

Normal bruksslitasje ifht. alder.

Veggmøntert kjøkkenventilator med kullfilter og avtrekk til fellesanlegg i rommet.

# Beskrivelse av eiendommen

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av "rørirør" system. Fordelerskap på bad.  
Synlig lekkasjerør fra rørskap med utløp på bad.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved enkel test på stedet.  
Ventilasjon av mekanisk avtrekk fra våtrom.  
Ventilator på kjøkken med kullfilter og avtrekk til fellesanlegg i rommet. Tilluft via ventiler i vinduer.  
Fjernvarme, inkludert i felleskostnadene. Radiator i stue. Anlegget er ikke funksjonstestet.  
VV via sentralvarmeanlegget. Varmtvann inngår i felleskostnadene. Anlegget er ikke funksjonstestet.  
Sikringsskap plassert i entre.  
Boligen har skjult installasjon og sikringsskap med automatsikringer.  
Antall sikringer stemmer ihht. kursfortegnelse. På generelt grunnlag anbefales det at eventuell ny eier bestiller el-kontroll av anlegg.  
Boligblokken har sprinkleranlegg og seriekoblet røykvarslere til felles sentral.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Borettslagsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Entreen er på fremvist tegning (datert 01.06.07) utenfor dagens leilighet.

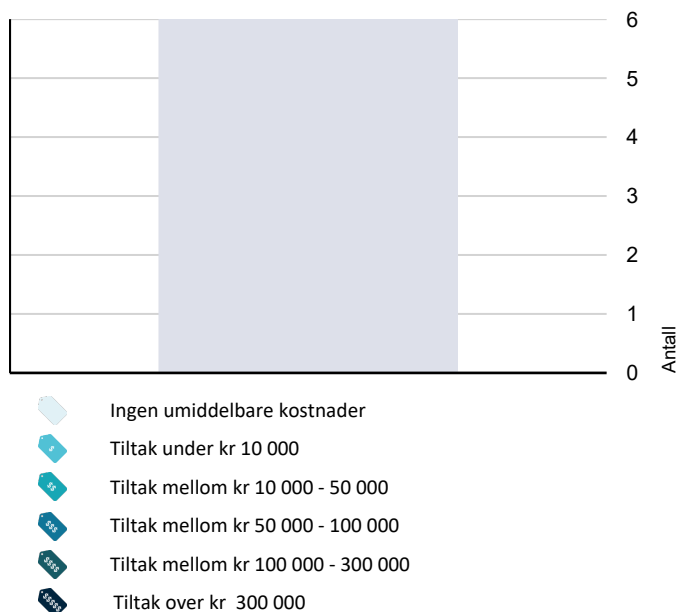
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten bygger på observasjoner fra leilighetens innside, samt eventuelle tilhørende balkonger og/eller andre utearealer. Det er kun bygningsdeler i direkte tilknytning til leiligheten som er vurdert. Bygningens eventuelle fellesdeler og tak,

yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner vurderes ikke, men kan likevel være enkelt beskrevet om det er naturlig.

Rommenes bruk kan være i strid med kommunens godkjenning - og byggeforskriftene, selv om de er måleverdige. Areal kan avvike fra godkjente tegninger.

Det forutsettes at evt. nye eiere har lest og satt seg inn i egenerklæringen, da informasjon i denne ikke nødvendigvis er medtatt i tilstandsrapporten.

## Oppsummering av avvik

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

## Borettslagsleilighet

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

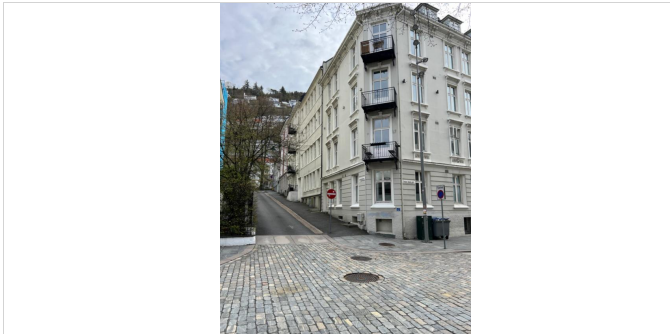
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BORETTSLAGSLEILIGHET



**Byggeår**  
1901

**Kommentar**  
Byggeår hentet fra tidligere  
salgsprospekt 21.05.2024

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør  
beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget fremstår jevnlig vedlikeholdt, men basert på alder må det  
påregnes normalt ettersyn i tiden fremover.

## UTVENDIG

### Taktekking

Taktekking av opplektet sutak og skifertakstein. Tak besiktiget fra  
bakkenivå.  
Taket er ikke tilstandsvurdert da det er en del av borettslagets  
vedlikeholdsansvar.

### Veggkonstruksjon

Yttervegger av antatt murkonstruksjon med pussede og malt fasade.  
Yttervegger er ikke tilstandsvurdert da det er en del av borettslagets  
vedlikeholdsansvar.

### Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass.  
Det ble foretatt funksjonskontroll av tilfeldig valgte vinduer, disse  
fungerte tilfredsstillende.

**Årstill:** 1988      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Eldre vinduer har redusert isoleringsevne.  
Vinduene har noe bruksslitasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det påregnes vedlikehold for å holde tilstanden av vinduene.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



### Dører

Malt ytterdør i utførelse B30/Db35. Ukjent alder.  
Dørtelefon til hovedinngang med video.  
Ytterdøren er funksjonell, åpne/lukke mekanisme fungerer  
tilfredsstillende.  
Malt altandør med 2-lags glass, fra 1988.

**Vurdering av avvik:**

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Terrassedør er værslitt.

Eldre dører har redusert isoleringsevne.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må påregnes vedlikehold for å holde tilstandene på dørene.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvestvendt balkong på ca. 1,8 m<sup>2</sup>, med metalldekke.  
Rekkverk høyde 90 cm.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv: laminat og fliser.  
Vegger: malte flater.  
Innvendig tak: malte plater, noen med downlights.

Innvendige overflater har naturlig bruksslitasje i forhold til alder, og er skjønnsmessig vurdert. En har ulike krav til innvendige overflater, innvendige overflater må derfor vurderes av eventuell kjøper.

Mindre hakk og riper i gulv, hull/misfarging på vegger etter bildeoppheng samt misfarging på gulv etter gulvtepper etc. må påregnes i en brukt bolig.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av antatt betongdekke.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevhet registrert igjennom stue og kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Registret skjevhet er ikke uvanlig med tanke på alder og byggemetode.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 0 Radon

Leiligheten ligger i 3 etg., radonmåling ikke relevant.

### TG 2 Innvendige dører

Formpressede dører med 3 speil.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør på bad tar i karm.

#### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Andre innvendige forhold

Kommer noe grunnvann i kjeller ved kraftig nedbør. Det er avfukter i kjeller. Opplyst av eier.

## VÅTROM

### 3 ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremvist. Bygget ble oppgradert i tidsrommet 2007 - 2009.

### 3 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Innvendig tak med malte plater og fliser på vegg. Vegger antas å være fra tidsrommet 2007 - 2009.

### 3 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv og nedstøpt elektriske varmekabler. Det er målt fall fra dørterskel til topp slukrist på 10 mm. Fallet tilfredsstillende ikke dagens krav til fall mot sluk. Gulv antas å være fra tidsrommet 2007 - 2009.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vann kan bli liggende på gulv etter dusjing. Innstallering av tett dusjkabinett anbefales.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 3 ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Plastsluk med klemring.

Tettesjikt antatt utført med smøremembran. Sluk, membran og tettesjikt antas å være fra tidsrommet 2007 - 2009.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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



## 3 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett, servatt med underskap, speil på vegg og opplegg for vaskemaskin. Innredning antas å være fra tidsrommet 2007 - 2009.

## 3 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt avtrekksvifte, tilluft via spalte i dør. Ventilasjon antas å være fra tidsrommet 2007 - 2009.

## 3 ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i entre inn mot dusjssone i bad. Det ble ikke avdekket fukt eller andre negative symptomer i kontrollert område. Merk. Ved hulltaking er det bare en mindre del av konstruksjonen som kontrolleres, det er derfor ingen garanti mot eventuelle avvik i området.

## KJØKKEN

### 3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter med demper. Skrog av finér. Laminat benkeplater, nedfelt stål vaskebeslag og pladetopp. Innbygd stekeovn og integrert oppvaskmaskin og kombiskap. Vannføler til oppvaskemaskin montert i skap under kjøkkenvask. Det ble med fuktindikator ikke målt unormale fuktverdier i benkeplater, på gulv ved kjøleskap eller i gulv ved oppvaskmaskin. Normal bruksslitasje ifht. alder. Kjøkken antas å være fra tidsrommet 2007 - 2009.

## 3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Veggmontert kjøkkenventilator med kullfilter og avtrekk til fellesanlegg i rommet. Ventilasjon antas å være fra tidsrommet 2007 - 2009.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannledninger av "rørrør" system. Fordelerskap på bad. Synlig lekkasjerør fra rørskap med utløp på bad. Røranslegget fungerte tilfredsstillende ved enkel test på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje. Vannledninger antas å være fra tidsrommet 2007 - 2009.

### TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast. Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved enkel test på stedet. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje. Det er normalt ikke egen stakeluke på leiligheter på ett plan. Avløpsrør antas å være fra tidsrommet 2007 - 2009.

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra våtrom. Ventilator på kjøkken med kullfilter og avtrekk til fellesanlegg i rommet. Tilluft via ventiler i vinduer. Ventilasjon antas å være fra tidsrommet 2007 - 2009.

### TG IU Varmesentral

Fjernvarme, inkludert i felleskostnadene. Radiator i stue. Anlegget er ikke funksjonstestet. Antas å være fra tidsrommet 2007 - 2009.

# Tilstandsrapport



## Varmtvannstank

VV via sentralvarmeanlegget. Varmtvann inngår i felleskostnadene. Anlegget er ikke funksjonstestet.

## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i entre.

Boligen har skjult installasjon og sikringsskap med automatsikringer. Antall sikringer stemmer ihht. kursfortegnelse. Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak). Hvis takstmannen registrerer øyensynlige avvik, eller blir rapportert tilsvarende avvik, vil dette bli kommentert. Det ble ikke registrert avvik av nevnt karakter, på befaringsdagen. På generelt grunnlag anbefales det at eventuell ny eier bestiller el-kontroll av anlegg.

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.  
**2010 Antatt fra byggeår.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

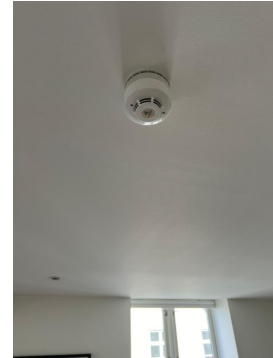
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

### Generell kommentar

Det ble ikke observert feil/mangler på el -anlegget, eller varmgang i sikringer på befaringsdagen. Takstmannen har ikke autorisasjon til å vurdere el- anlegg. På bakgrunn av alder, "Spørsmål til eier" og fremvist ferdigattest og samsvarserklæring gis anlegget TG1. På et generelt grunnlag anbefales det at alle anlegg blir kontrollert hvert 5 år av autorisert foretak. Rekvisisjon av el-kontroll kan vurderes.



# Tilstandsrapport



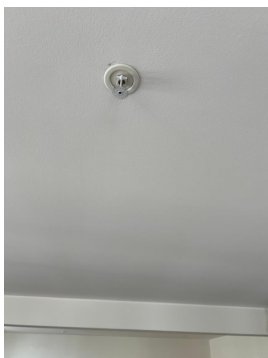
## ! TG 0 Branntekniske forhold

*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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.*

Boligblokken har sprinkleranlegg og seriekoblet røykvarslere til felles sentral.

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

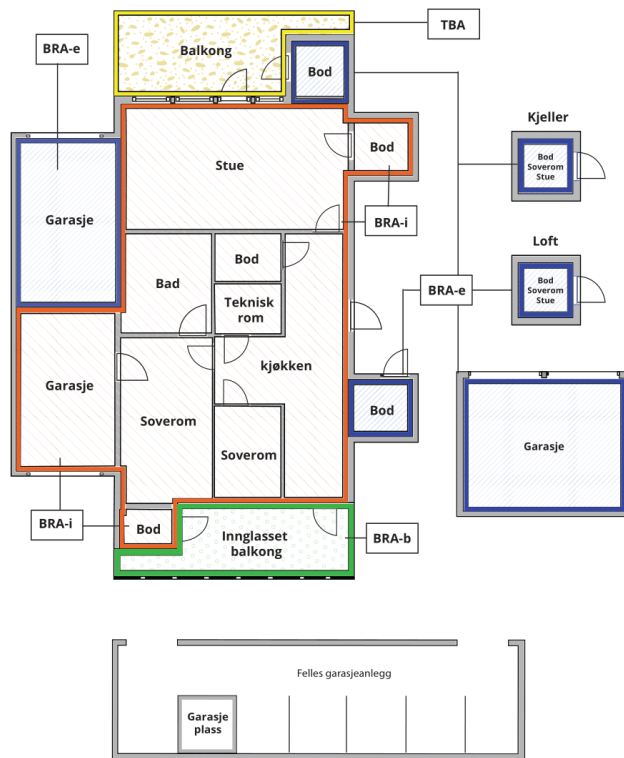
## Hva er måleverdig areal?

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

## Borettslagsleilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3 Etasje	66			66	2		66
Underetasje		5		5			5
<b>SUM</b>	<b>66</b>	<b>5</b>			<b>2</b>		<b>71</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>71</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Entré , Soverom 1, Bad , Stue/kjøkken , Soverom 2		
Underetasje		Tilhørende bod i fellesarealer	

### Kommentar

Arealer i tabellen angis i hele m<sup>2</sup> (uten desimaler).

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

Nettoarealer rom:

Entre, ca. 6,2 m<sup>2</sup>. Soverom 1, rom, ca.10,6 m<sup>2</sup>. Bad, ca. 5,4 m<sup>2</sup>. Stue/kjøkken, ca. 33,8 m<sup>2</sup>. Soverom 2, ca. 8,0 m<sup>2</sup>.

Merk.

Innvendige vegger, sjakter og kanaler etc. utgjør ca. 2,8 m<sup>2</sup> av bruksarealet.

Øvrige Arealer:

Nordvestvendt balkong ca. 1,81 m<sup>2</sup>.

Tilhørende bod i underetasje, ca. 4,51 m<sup>2</sup>.

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.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Entreen er på fremvist tegning (datert 01.06.07) utenfor dagens leilighet.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Borettslagsleilighet	66	5

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2024	Markus Ellingsen Gilmore	Takstingeniør
	Joakim Jensen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	166	997		0	167.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Jernbanebakken 3

### Hjemmelshaver

Jernbanebakken Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0304/JERNBANEBAKKEN BORETTSLAG	996277526	H0304	OBOS EIENDOMSFORVALTNIN G AS	Jensen Joakim, Baalsrud Martine Johanne Hvatum

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

12

## Årsregnskap

Regnskapsår	0	Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+ 0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	0

### Kommentar

Ikke kontrollert av takstmann.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentral beliggenhet i Bergens sentrum. Gangavstand til alle byens fasiliteter, kjøpesentre samt universitet og høyskoler.

Kort vei til buss og bybanen, togstasjon like ved. Det er flere barne - og ungdomsskoler barnehager i området, samt ulike idretts - og fritidstilbud.

Fint turterreng som eksempelvis Fløyen og Løvtakken og samt parker i umiddelbar nærhet.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Offentlig, via felles private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig, via felles private stikkledninger.



## Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til "blokkbebyggelse".

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 61120000. BERGENHUS. GNR 166 BNR 555 MFL., OMRÅDE ØST FOR BERGEN JERNBANESTASJON. Ikrafttrådt: 27.11.2013. Saksnr: 201405946. Dekningsgrad: 100,0 %.

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen):

PlanID: 61120000 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse. Dekningsgrad: 100,0 %.

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen):

PlanID: 61120000 730 - Båndlegging kulturminneloven. Dekningsgrad: 100,0 %.

Kommuneplan:

PlanID: 65270000. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018. Ikrafttrådt: 19.06.2019. Dekningsgrad: 100,0 %.

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000 1 - Nåværende 1130 - Sentrumsformål. Byfortettingssone. Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID: 65270000. Historisk sentrum. Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID: 65270000. Båndlagt etter lov om kulturminner. Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID: 65270000. Luftkvalitet - gul sone. Dekningsgrad: 100,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID: 65270000. Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav. Dekningsgrad: 100,0%.

Kommunedelplan(er):

PlanID: 15780000 BERGENHUS. KPD SENTRUM 3 - Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttrådt: 10.12.2001. Dekningsgrad: 100,0 %.

Arealformål i kommunedelplan:

PlanID: 15780000. Annet byggeområde. Dekningsgrad: 100,0 %

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Ved Gnr. 166 Bnr. 552 er det gitt igangsettingstillatelse til påbygg for hotellbygning den 05.02.2024 med saksnr. 202226384.

## Om tomten

Tomten er i hovedsak bebygd, liten, felles bakgård.

## Tinglyste/andre forhold

Fellesutgiftene inkluderer drift, vedlikehold, felles forsikring, strøm fellesarealer, kommunale avgifter og eiendomsskatt, forretningsfører/ revisjon, styrehonorar, avsetning til egenkapital, fjernvarme, heis, fiber internett og kabel-TV.

## Bebyggelsen

Området består i hovedsak av bygårder og næringsbygg.

## Parkering

Parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser. Det er soneparkering i området. Bygarasjen nås på få minutters gange.

## Oppvarming

Fjernvarme med radiator i stue. Gulvvarme på bad.

## Standard

Leilighet i sameie med normal standard på utstyr, innredninger og overflater ifht. alder.  
Leiligheten ligger i 3. etasje.

Leiligheten innvendige overflater og gulvareal:  
Entre, ca. 6,2 m<sup>2</sup>. Takhøyde 2,50 meter.  
Gulv: laminat. Vegger: malte flater. Tak: malte plater.

Bad, ca. 5,4 m<sup>2</sup>.  
Gulv: fliser. Vegger: fliser. Tak: malte plater.

Soverom 1, ca. 10,6 m<sup>2</sup>. Takhøyde 2,54 meter.  
Gulv: laminat. Vegger: malte flater . Tak: malte plater med downlights.

Stue/kjøkken, ca. 33,8 m<sup>2</sup>. Takhøyde 2,50 meter.  
Gulv: laminat. Vegger: malte flater . Tak: malte plater med downlights.

Soverom 2, ca. 8,0 m<sup>2</sup>. Takhøyde 2,54 meter  
Gulv: laminat. Vegger: malte flater . Tak: malte plater med downlights..

Arealene er ca. mål, avvik kan forekomme. Eventuelle innvendige vegger, sjakter etc. er ikke alltid medregnet i arealene.

## Siste hjemmelovergang

År  
2023

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.05.2024	Ikke fremvist.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	02.05.2024	Generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	01.06.2007	Byggemeldte tegninger fremlagt av megler.	Gjennomgått	0	Nei
Eier	30.04.2024	Omvisning og opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Tidligere salgsoppgave		Informasjon relevant for leilighet.	Gjennomgått	0	Nei
www.bergenskart.no	02.05.2024	Reguleringsplaner.	Gjennomgått	0	Nei
www.seeiendom.no	02.05.2024	Matrikelopplysninger.	Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BA8423>

## 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