

Tilstandsrapport

📍 Steinestøvegen 612, 5109 HYLKJE

📖 BERGEN kommune

gnr. 198, bnr. 95

Sum areal alle bygg: BRA: 253 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 15.05.2024

Rapportdato: 20.05.2024

Oppdragsnr.: 20209-2234

Referansenummer: QR3463

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited

Sertifisert Takstingeniør: Byggmester Knut Farestvedt



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

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

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

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen vil Takstingeniør/byggmester Knut Farestvedt sørge for at du som kunde ivaretas, og får en seriøs og korrekt rapport. Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner - blant annet Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Kvam og Voss.

For mer info følg linken: <https://takstmannfarestvedt.no/>



Rapportansvarlig

Byggmester Knut Farestvedt

bmkf@broadpark.no

408 46 491



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

AKTUELL EIENDOM

Enebolig over 2 plan.

Bygget i 1988, oppgradert ved flere anledninger.

U-etasje inneholder: Trapp/gang, bad, 2 stk soverom, vaskerom, allrom og entre. Råkjeller i bakredel av u-etasje (ikke målbart areal pga lav takhøyde).

1 etasje inneholder: Entre/trapp/gang, 2 stk soverom, 2 stk boder, bad, stue/kjøkken, omkleddingsrom og kjølerom. Utgang til hage fra stue og gang.

Boligen ble oppgradert i 2022 med blant annet ny kjøkken innredning, nytt balansert ventilasjonssystem, 2 stk nye ytterdører og bad i 1 etasje ble oppusset. Noen beskrevne forskriftsmangler og avvik, se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Generelt har alle bygningsdeler har begrenset levetid, normalt vedlikehold påregnes derfor alle bygninger med visse intervaller.

Garasje på 33 m² med enkel bod og vedbod i bakre del. El-bil lader.

Diverse bygninger på eiendommen:
Gapahauk ca. 4 m², drivhus ca. 8 m² og grillhytte ca. 12 m².

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Tomten på 1113,80 m² er opparbeidet med asfaltert innkjørsel/parkering, murer, skifer, belegningsstein, bed, terrassedekker, betongheller, murt utepeis og diverse prydbusker/beplantning.
Terrassedekker på 70 m² + 13 m² + 10 m² + 9 m² samt takoverbygg på ca. 27 m².

Eiendommen har en fin beliggenhet i et veletablert boligområde i Steinstøvegen på Hylkje

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

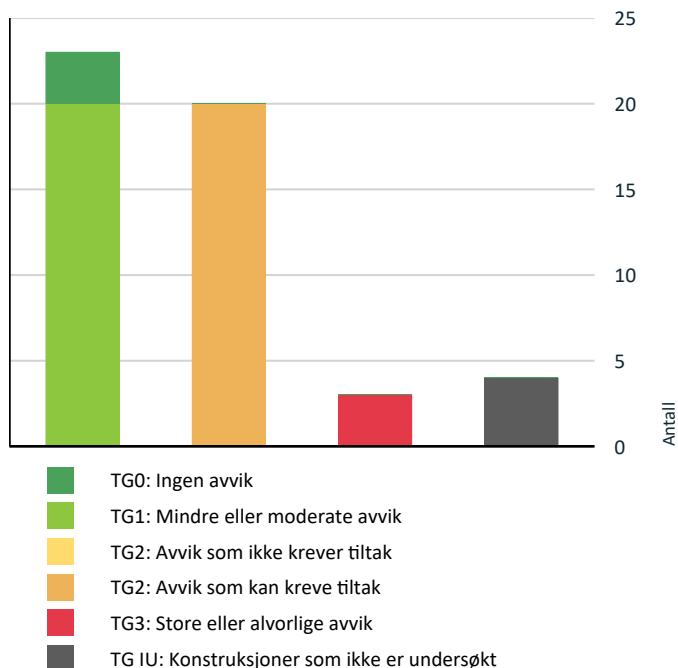
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

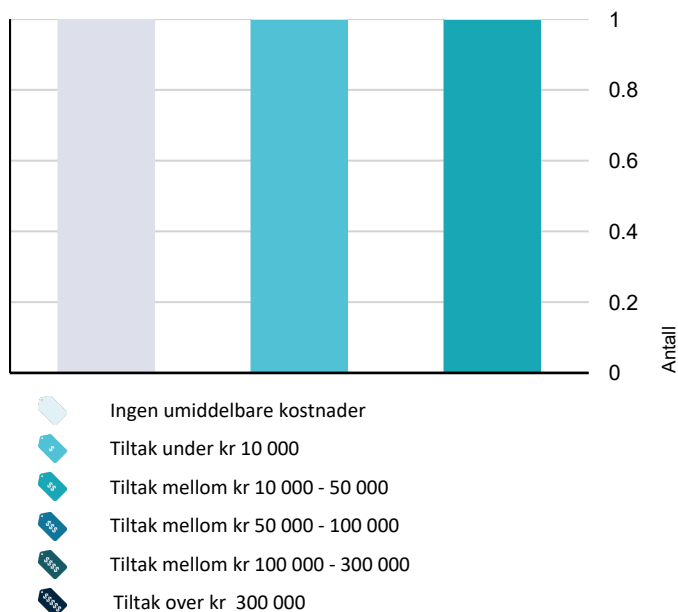
Sammendrag av boligens tilstand

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

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad 2", som nevnt på S.4 i rapporten.

Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. Denne tilsier at "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3"

Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng - Råkjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering med avvik [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1 etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U-etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U-etasje > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1 etasje > kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Eldre vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapp nr. 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1 etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1 etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > U-etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > U-etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > U-etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > U-etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > U-etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > U-etasje > vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > U-etasje > vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > U-etasje > vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > U-etasje > vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger kobber	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier

UTVENDIG

TG 1 Skorstein over tak

Stålpipen over yttertaket, kun besiktiget fra bakkeplan.

Forbehold vedr. pipens tilstand utover det som er synlig (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører). Plakklodd i overgang pipe/yttertaket er vanligvis ikke kontrollert da tak ikke blir fysisk befart iht. HMS (helse, miljø og sikkerhet).

TG 1 Taktekking

Saltak tekket med lekter og metal panner.

Del av u-etasje (soverom + bad) har flat takkonstruksjon/betongdekke (terrasedekke over), uvisst type tekking, men ikke registrert avvik i rom under.

Tak er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt fra takvinduer) i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører.

Det kan være steder av taket som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak. Det er kun yttertaktekking som blir vurdert, da undertekking ikke er synlig (lekter, papp, sutak etc.).

Tilstand for de deler av tak som ikke er visuelt synlig er ikke vurdert, og kan følgelig ikke garanteres for.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler snøfangere på største del av tak.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av reisverk og bindingsverk (bolig er opprinnelig bygget som hytte, påbygget ved flere anledninger, følgelig flere type konstruksjoner i yttervegger ihh forskjellige byggeforskrifter.

Kledd med liggende enkelfalset kledning og parti med stående. Hovedsakelig bra stander tatt alder i betraktning, og flere partier av kledning er av nyere dato. Opplyst at det er skiftet noe kledning på sørvegg arbeid utført av Einar Hodneland

Tilstandsrapport

Det er kun ytterkledning/fasade som er kontrollert. Det tas forbehold om evt skjulte skader i ytterveggkonstruksjon bak kledning (være seg borebiller, fukt/råte, mangelfull vindsperre/isolasjon, sopp etc.) da dette er forhold som ikke kan avdekkes uten åpning av konstruksjoner. Kontroll er visuell og fra bakkeplan, med de begrensninger dette medfører (eks deler av yttervegger som ikke er synlig fra bakkeplan kan ikke kontrolleres, og følgelig ikke garanteres for evt avvik).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Blindloft med lukeadkomst. Takstoler/taksperrer og sutakbord.
Eldre konstruksjoner, noe fukt skjolder sannsynligvis fra før tekking ble skiftet.
Aggregat for balansert ventilasjon er plassert på blindloft.

Blindloft ansees på generelt grunnlag som risiko konstruksjon, og bla luftfuktighet kan variere ut fra forhold som årstider/temperatur.

TG 2 Eldre vinduer

Isolerglass vinduer i trekarmen (gjelder i u-etasje fra 1984 og 1 stk vindu fra 1986 i 1 etasje).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre vindu med slitasje og redusert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak, overvåk tilstand.
- Utskifting nærmer seg, uten at det kan angis eksakt tid/år.

TG 1 Vinduer

Isolerglass vinduer i trekarmen (gjelder 1 etasje + 1 stk vindu i u-etasje).
Opplyst at det i 2004 ble skiftet nye vinduer i sommerhage og nye altandører arbeid utført av Byggmester Sverre Bernes as.
I 2019 ble det skiftet til 3 nye støyvinduer i stue arbeid utført at JHK byggservice as

TG 1 Dører

Terrassedør: Panelet tredør med felt av isolerglass.
Ytterdører: 2 stk formpressede huntonitt dører med felt av isolerglass (fra 2022).

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Bruddskifer i entre/gang og del av stue, laminat på resterende. Varmekabler i entre/gang.
Vegger: Malt platekledning, malt huntonitt panel.
Himling: Panel, hvite huntonitt takplater. Spotlights LED nyere - 1 stk soverom som har halogen eldre.
Listverk: Malt listverk, karmen og vindusbrett.
Opplyst at hele etasje ble oppusset i 2022.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn av betong. Etasjeskiller av bjelkelag/trevirke. Del av gulv mot grunnmur av betong (1 etasje).

Etasjeskiller/gulv mot grunn er et sjekkpunkt utover «Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)» som Norsk Takst på eget insentiv har valgt å ta med i sin egendefinerte «tilstandsrapport».

Å utføre måling av gulv (Planhet i forhold til en midtverdi, svanker/buler etc.) kan være en kompleks oppgave, spesielt med tanke på at det er små marginer for om måling er «innafor/utenfor». Kun de deler av etasjeskiller/gulv mot grunn som kan måles med laser uten å måtte flytte på møbler (senger, skap, sofagrupper mm) er vurdert i denne boligen.

Det er ikke forventet/påkrevd at utførende Takstingniør skal flytte på tyngre møbler iht. «forskrift til avhendingslov/Tryggere bolighandel»

Det tas grunnet overnevnte nødvendig forbehold om evt skjevheter som kun kan måles/oppdages når boligen er tømt for møbler, disse eventuelle avvik kan ikke påklages da utførende ikke kan garantere for områder som ikke er tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevheter i gulv i 1 etasje.

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.

Etasjeskiller er ikke en del av minstekravet i Forskrift til avhendingslova og det er derfor ikke satt et kostnadsestimat for avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Opplyst av eier at det foreligge rapport på radonmåling utført desember 2017.

Pipe og ildsted

Piper: Eldre pipe i u-etasje, denne er fjernet fra og med 1 etasje og følgelig ikke i bruk. Ståpipe i 1 etasje.

Ildsted: Peis med glassfront plassert i stue.

Opplyst av eier at alt arbeide er utført forskriftsmessig av Murmester Roy Stenehjemmet. dette ble gjort 2021/2022 alle papirer er sent inn og godkjent.

Piper og ildsted er et sjekkpunkt utover «Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)» som Norsk Takst på eget insentiv har valgt å ta med i sin egendefinerte «tilstandsrapport».

Pipe er ikke funksjons testet og/eller trykktestet for utettheter, det tas følgelig forbehold vedr. pipens tilstand utover det som er synlig (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører). Plakklodd i overgang pipe/yttertak er vanligvis ikke kontrollert da tak ikke blir fysisk befart iht. HMS (helse, miljø og sikkerhet).

Rom Under Terreng - Råkjeller

Råkjeller i bakre del av u-etasje. Ikke målbart areal pga lavtakhøyde (ca. 160 cm).

Enkel kjellerstander.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er fuktighet og råteskade i del av påforet veggfelt.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Tilstandsrapport

- Panel og lekter bør fjernes i aktuelt område.

Se også punkt "Drenering" for beskrivelse, deler av kostnad er lagt inn under dette punktet og må sees i sammenheng med satt kostnad (under P. "Drenering" råkjeller)

Kostnadsoverslag er satt lavt ut fra type rom (råkjeller, ikke beboelse rom) og noe fuktighet i slike type rom vil ikke ha stor betydning for bruk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng

U-etasje.

Gulv: Bruddskifer i gang, laminat på resterende.

Vegger: Malt panel, malt platekledning.

Himling: Malt panel, malt strie, hvite huntonitt takplater.

Listverk: Malt listverk, karmen og vindusbrett.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Hulltaking er foretatt fra soverom. Det ble ikke registrert fuktighet i åpnet hull.

Mrk: Hulltaking er stikkprøve, for å avdekke evt fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.

Innvendige trapp nr. 2

Betong trapp med merbau trinn og skifer og rekkverk av stål.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Innvendige trapper

Malt tretrapp med malte vanger og laminat i trinn.

Innvendige trapper er et sjekkpunkt utover «Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)» som Norsk Takst på eget insentiv har valgt å ta med i sin egendefinerte «tilstandsrapport».

Trapper av trevirke kan knirke noe, trevirke er ikke et «dødt» materiale. Ut fra temperaturer, luftfuktighet mm vil evt knirk variere, også forhold som vekt på personer som går i trapp. Knirk kan ikke påklages som en feil/mangel ovenfor utførende takstforetak.

Noe avvik må påregnes da høyde rekkverk kan variere noe langs trappeløpet, det er derfor i denne rapport satt et avvik ut fra forskrift på +/- 10 % uten at dette kan påklages.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Lav ganghøyde.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

Formpressede hvite og slette malte innerdører.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Helt nytt rom.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, hvite huntonitt takplater med spotlights (LED).

1 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Keramiske fliser. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Membran ved terskel mot tilstøtende rom er ikke 1,5 cm over det ferdige gulvet.
- Våtrommet fungerer med avvik, men er ikke ideelt.

1 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk og smøremembran.

Membran er ikke synlig (utover evt i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

1 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt toalett, dusj med glass foldedører, dobbel servant med møblement, speil og belysning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser hvis det viser seg at toalett ikke har safetybag (lekkasjesikring) eller tilsvarende bør det vurderes tiltak.

1 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Ventilasjon via elektrisk avtrekkventil.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet er fra 2022 med tilhørende dokumentasjon.

Det er dog benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i dusjsone og på veggfelt fra tilstøtende rom. Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator,

U-ETASJE > BAD

Generell

Bad i u-etasje.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

U-ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

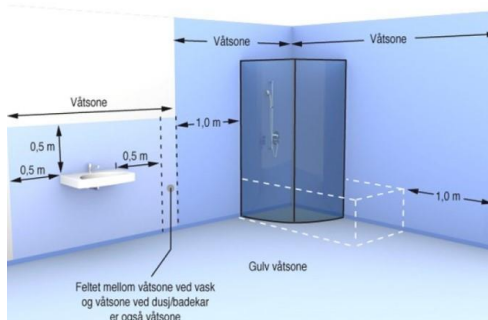
Keramiske fliser på vegger. Hvite huntonitt takplater med spotlights.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vannfordelerskap er plassert i våtsone ved boblekar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak. Det er ikke uvanlig at vannfordelerskap el vindu/dører er innenfor definert våtsone, som regel fungerer våtrom med slike avvik uten at det fører til skader/problemer, men det avviker fra teknisk forskrift. Vær oppmerksom ved bruk, sørg for at det ikke sprutes vann mot vannfordelerskap da dette kan føre til skader.



U-ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Keramiske fliser. Elektriske varmekabler.

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.

Tilstandsrapport

- Ikke tilfredsstillende fall mot sluk.

TEK: 17

Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Preaksepterte ytelser:

For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

A: Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

B: Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Våtrommet fungerer med avviket, men er ikke ideelt.

U-ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk og smøremembran.

Membran er ikke synlig (utover evt i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

U-ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt toalett, dusj med glass foldedører, innflist boblekar, dobbel servant med møblelement og speil. Opplyst at toalett og ny vifte ble montert juni 2018 av Arna Invest As.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser hvis det viser seg at toalett ikke har safetybag (lekkasjesikring) eller tilsvarende bør det vurderes tiltak.

U-ETASJE > BAD

Ventilasjon

Ventilasjon via elektrisk avtrekksventil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre avtrekksventil med redusert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ingen umiddelbare tiltak.

Tilstandsrapport

U-ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da våtsoner går mot yttervegg og boblekar mot murvegg.

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone.

Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking.

U-ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Baderomspanel og malte overflater på vegger. Malt strie i tak (lav takhøyde i rommet).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre overflater med bruksslitasje og redusert forventet varighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk.
- Overflater fungerer, men oppgradering bør påregnes grunnet alder/slitasje.

U-ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre overflater med bruksslitasje og redusert forventet varighet.
- Ufagmessig flisearbeid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk.
- Overflater fungerer, men oppgradering bør påregnes grunnet alder/slitasje.

U-ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk og smøremembran.

Membran er ikke synlig (utover evt i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.).

I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

U-ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med toalett, servant med møblement, speil og belysning og røropplegg/sluk for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre innredning med noe bruksslitasje og redusert forventet varighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

U-ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Ventilasjon via elektrisk avtrekkventil.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

U-ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det er åpne murvegger.

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone og på veggfelt fra tilstøtende rom.

Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredet med slette fronter. Kompositt benkeplate med stål vaskebeslag.
Integrerte hvitevarer (fra 2019): Stekeovn, micro, keramiske platetopp,
ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Spotlights (LED) i tak. Åpen løsning mot stue.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

SPESIALROM

1 ETASJE > KJØLEROM

Overflater og konstruksjon

Kjølerom med Norcool aggregat.

Teknisk tilstand på varmepumpe er ikke kontrollert, følgelig settes "TGIU".

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannforsyningsrør av plast type rør i rør system på bad. Stoppekran plassert i råkjeller.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Vannledninger kobber

Vannforsyningsrør av kobber på del i 1 etasje og vaskerom.

Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

Avløpsledninger av plast.

Opplyst av eier at utvendig kloakkrør her la Vitek plastrør fra grunnmur til septikk i 2007 og plaststrømpe i rør inn gjennom grunnmur.

I 2019 ble det lagt ned rør fra Biovak tank og til sandfiltergrøft. Så alle rør utvendig er plast og skiftet.

Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon fra 2024, filter skiftet i 2024.

Det er også naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og yttervegger.

Varmesentral

Varmepumpe 8kw - 2 inndeler plassert i kjeller og i gang u-etasje.

Service er hvert annet år utført av Godt & Varmt.

Teknisk tilstand er ikke kontrollert, valgt tilstandsgrad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/forventet levetid.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Varmtvannstank

300 L varmtvannstank er plassert i råkjeller.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i bod og inneholder: Automatsikringer, 63 amp hovedsikring, 14 stk kurser og jordfeilbryter.

Opplyst at det er ingen kjente problemer (av eiere). Underskrevne taksmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget, det er spurt om det er registrert varmgang, sikringer som slår seg ut, om det har blitt utført el-sjekk av autorisert firma siste 5 år, og om det evt er avvik som ikke er utbedret, om det er andre feil/mangler eier vet om.

Det er opplyst at det er ingen kjente problemer eller avvik eier kjenner til.

Det el-anlegget er ikke videre vurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Delvis oppgradert i 2020 - 2024

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

Ja Opplyst av eier at arbeid er utført av Rutledal Elektro AS og Ingeniør H. Pedersen

Tilstandsrapport

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

Ja Opplyst av eier at det foreligger samsvarserklæring fra Rutledal elektro AS datert 15.05.2024 vedr. Nye kurser er fordelt på eksisterende kurser. Det foreligger også samsvarserklæring datert 17.08.2023 vedr. Flytting av kjøkken, downlights led stue, utskifting av spotlightsyttergagn, kjellerstue, utvendig. Installasjon grillhytte. PLEJD lys styring. VK bad Nexans 17 W/LM. MTC termostat.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Generelt om anlegget

5. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

6. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

7. 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

8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

9. 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 Så fremt det 5 siste år ikke foreligger samsvarserklæring eller tilsynsrapport på hele det elektriske anlegget fra offentlig myndighet (eks Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser) settes det automatisk «TG:2» i denne rapport.

På generelt grunnlag anbefales el-sjekk på alle anlegg der siste kontroll er utført for over 5 år siden. Det tas forbehold vedr. skjulte feil/mangler på det el-anlegget, kjøper tar en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

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.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for boligen, bygget er høyst sannsynlig etter byggeårets forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som bygget ikke vil innfri.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ukjent

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentert på antatt faste masser.

Fundamentering kan ikke garanteres da det ikke er foretatt undersøkelser av grunnforhold og det foreligger ingen dokumentasjon. Følgelig er ikke byggegrunn tilstandsvurdert i henhold til NS 3600.

Drenering med avvik

Råkjeller med enkel kjellerstander (ikke målbart areal, lav takhøyde).
Registrert fuktighet innvendig mur som er påforet lekter og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktighet innvendig mur (parti med panel) i råkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Panel bør fjernes, det er sannsynligvis ingen drenering/ fuktsikring utvendig på dette punktet. I rommet er enkel "råkjeller" vil forholdet ikke ha stor betydning (man kan "leve med" at det er noe fuktighet i slike type rom). Overvåk tilstand, evt sørg for bedre ventilering av rommet.
Kostnadsestimat er ikke for å "grave opp terreng utvendig, eller skifte drenering" da dette ansees som tilnærmet umulig og vil ikke være kostnads økonomisk forsvarlig tatt type rom og konstruksjon i betraktning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Drenering

Ukjent drenering.

Opplyst at det er gravd opp grøft i forbindelse med retting av kloakkrør, grav langs vegg mot flaggstang og etterfylt med pukk.

Generelt: På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring (knotteplast og drenerør) lik dagens byggeskikk tilsier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong/sparestein, Leca på tilbygg. Grunnmur er delvis kledd med skifer.

Kun de deler av mur som er synlig er (og kan) kontrolleres. Der hvor mur er skjult av terreng (inntil fylt utvendig), og innvendig hvor mur er påforet kan det ikke garanteres mot evt sprekker eller andre avvik. (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører).

Terrengforhold

Det er ikke registrert noe avvik av betydning vedr. terrengforhold.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

Ledninger fra byggeår.

Ikke kontrollert da dette er skjulte installasjoner, valgt tilstands grad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/forventet levetid, det tas følgelig forbehold vedr. dette (nedgravde ledninger/avløp kan være i bedre/dårligere stand kontra "Levetidstabeller" som er et gj-snitt. Undersøkelse av faktisk tilstand på slike ledninger må evt utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

Det er nedgravd oljetank på eiendommen, ikke i bruk.

Opplyst av eier at oljetank er tømt og sanert (godkjent løsning) og at det foreligger dokumentasjon.

Bygninger på eiendommen

Drivhus



Anvendelse

Byggeår

2005

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier

Standard

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift til Avhendingsloven.

Vedlikehold

Gapahauk



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift til Avhendingsloven.

Vedlikehold

Grillhus



Anvendelse

Byggeår

2008

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier

Standard

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift til Avhendingsloven.

Vedlikehold

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1984

Kommentar

Byggeåret opplyst av eier

Standard

Garasje på 33 m² med enkel bod og vedbod i baker del (ikke målbart areal pga lav takhøyde)

Betong gulv og ringmur.

Kledd med stående kledning.

Saltak teknet med Decra.

Aluminiums garasjeport med elektrisk åpner.

Innlagt strøm/belysning.

El-bil lader og elektrisk poståpner med fjernkontroll.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift til Avhendingsloven.

Vedlikehold

Opplyst at det har vært en sprekk i mur i bod bak garasje og at vedbod på oppsiden av garasje har skeivheter.

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

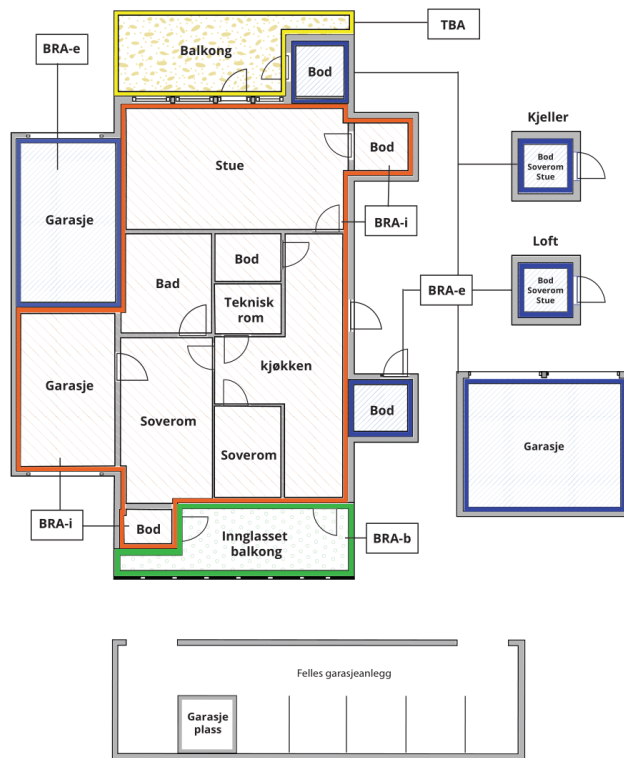
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
U-etasje	71			71			71
1 etasje	125			125			125
SUM	196						196
SUM BRA	196						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etasje	Trapp/gang, bad, 2 stk soverom*, vaskerom, allrom, entré		
1 etasje	Entre/trapp/gang, 2 stk boder, bad, 2 stk soverom, stue/kjøkken, omkleddingsrom, kjølerom		

Kommentar

Arealer pr rom:

U-etasje.

- Trapp/gang 10,90 m²
- Bad 8,30 m²
- Soverom 8,70 m²
- Vaskerom 5,20 m²
- Soverom 15,60 m²
- Allrom 11,80 m²
- Entre 2,90 m²

Mrk: U-etasje er ikke godkjent innredet

Råkjeller i bakredel av u-etasje gulvflate på ca. 13 m² (ikke målbart areal pga lav takhøyde ca. 160 cm).

1 etasje.

- Entre/trapp/gang 16,80 m²
- Soverom 6,70 m²
- Bod 4,10 m²
- Bod 1,40 m²
- Bad 7,40 m²
- Soverom 9,60 m²
- Stue/kjøkken 67,60 m²
- Omklæringsrom 4,30 m²
- Kjølerom 1,40 m²

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. piper, sjakter og trapper. Iht. målereglene NS 3940 skal innervegger, evt. piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Arealer måles etter rommest bruk under befaring uavhengig hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht. «Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling»

Eksterne boder (være seg i kjellere, loft, garasjeanlegg, utvendige, i nabobygg etc.). Boder tilhørende leilighet/bolig er fremvist av kunde/person tilstede på befaring eller angitt på annen måte, eks forklart som «andre bod til venstre i u-etasje».

Takstmann har ikke kontrollert eierforhold av eksterne boder med mindre det er fremvist dokumentasjon, noe som i dette og de aller fleste tilfeller ikke foreligger, kun utført arealoppmåling iht. til hva som er fremvist/anvist. Det tas følgelig forbehold vedr. dette, ansvar for eierforhold av fremviste eksterne boder ligger dermed på eier, ikke takstmann.

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

- Kjøkken innredning fra 2022 (hviteware fra 2019).
- Balansert ventilasjon fra 2022.
- Bad i 1 etasje ble oppusset i 2022.
- Opplyst at hele 1 etasje ble rehabilitert 2022 og godkjent som bolig, Det foreligger ferdigattest. Arbeider ble utført av Murmester Roy Stenehemmet AS, Einar Hodneland, E. Sjøstrøm AS og Rutledal Elektro.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

- U-etasje er ikke godkjent innredet.
- Takhøyde i u-etasje er 190 cm til 204 cm, dagens krav er 240 cm.

Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget men er høyst sannsynlig bygget etter byggeårets forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som boligen ikke vil innfri.

Drivhus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje		8		8			8
SUM		8					8
SUM BRA	8						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Drivhus	

Gapahauk

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje		4		4			4
SUM		4					4
SUM BRA	4						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Gapahauk	

Grillhus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		12		12			12
SUM		12					12
SUM BRA	12						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Grillhus	

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje		33		33			33
SUM		33					33
SUM BRA	33						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Garasje	

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)
Enebolig	189	7
Drivhus	0	8
Gapahauk	0	4
Grillhus	0	12
Garasje	0	33

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2024	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Egil Johan Waldersnes	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	198	95		0	1113.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Steinestøvegen 612

Hjemmelshaver

Waldersnes Egil Johan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet i et veletablert boligområde i Steinestøvegen på Hylkje Barnevennlig med kort avstand til skole (Haukås barneskole), barnehage, bussholdeplass og dagligvare butikk. Ca. 10 minutters kjøring til Åsane senter med de fleste servicetilbud/fasiliteter. Gode og varierte turmuligheter i nærområdet.

Tilknytning vann

Tilknyttet kommunal vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat renseanlegg.
Opplyst at Steinsenteret Sand og Singel AS, har tatt vekk en septikktank og lagt ned Minirensanlegg.

Om tomten

Tomten på 1113,80 m² er opparbeidet med asfaltert innkjørsel/parkering, mur, skifer, belegningsstein, bed, terrassedekker, betongheller, murt utepeis og diverse prydbusker/beplantning. Terrassedekker på 70 m² + 13 m² + 10 m² + 9 m² samt takoverbygg på ca. 27 m².

Parkering i garasje (med el-bil lader) og på tomten.

Info:

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele eiendommen (se s. 3 for full liste, under avgrenset til tomteforhold) Takstingeniøren ser for eksempel ikke på (med mindre nevnt i rapporten):

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bruk eller verdi vesentlig
- Tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- Utvendige trapper
- Støttemurer
- Installasjoner utenfor bygningen
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.05.2024		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	15.05.2024		Gjennomgått	2	Nei
Info/opplysninger gitt av eier under befaring og i etterkant	15.05.2024		Gjennomgått	1	Nei
Infoland-ambita	15.05.2024		Gjennomgått	5	Nei
Radon	15.05.2024		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi	15.05.2024		Gjennomgått	1	Nei
E-poster fra eier	18.05.2024		Gjennomgått	9	Nei
Dokumentasjon på El-anlegg fra Rutledal elektro AS	17.05.2024		Gjennomgått	4	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QR3463>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon