

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Nybøvegen 19, 5221 NESTTUN

 BERGEN kommune

 gnr. 41, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 487 m<sup>2</sup> BRA-i: 487 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.05.2024

Rapportdato: 28.05.2024

Oppdragsnr.: 20209-1510

Referansenummer: GB1337

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited

Sertifisert Takstingeniør: Byggmester Knut Farestvedt



 **KNUT  
FARESTVEDT**  
TAKSTINGENIØR/BYGGMESTER



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

Uavhengig Takstingeniør

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 bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

## AKTUELL EIENDOM

Eiendommen har en sentral beliggenhet i et attraktivt og etablert villaområde på Hop.

Enebolig over 2 plan. Bygget i 1976.  
Del av kjeller-stue i u-etasje er fra slutten av 1800 tallet.  
Integrert garasje med hems/bod i u-etasje.

U-etasje, del 1 inneholder: Trapp/gang, bassengrom, dusjrom, badstue, bod og teknisk rom.  
Utgang til hage fra bassengrom.  
Etasjen sakser ca. 1 meter.

U-etasje, del 2 inneholder: Trapp, kjeller-stue og teknisk rom/bod.

1 etasje inneholder: Entre/gang og trapp, vaskerom, 4 stk soverom, 2 stk bad, kjøkken/spisestue, gang, stue, peis-stue, trapp til kjeller-stue, wc-rom, gang og bi-inngang (mot gang).  
Fransk balkong på 1 stk soverom.  
Utgang til hage fra stue og 2 steder fra gang.

Taktekking er fra 2006.  
Boligen har generelt eldre overflater/innredninger.  
Noen beskrevne forskriftsmangler og avvik, se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Generell info: Iht. instruks fra Norsk Takst skal bl.a alle våtrom fra 1997 og eldre settes til "Tilstandsgrad 3" uavhengig faktisk tilstand.

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

Tomtearealet på 4 834 m<sup>2</sup> er påkostet/pent opparbeidet med blant annet brostein, natursteinsmurer, bed, plen, diverse prydbusker, trapper av skifer og granitt, flislagt terrassedekke, atrium av brostein og skifer mm.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i Nybøvegen på Hop nær Nesttun sentrum.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

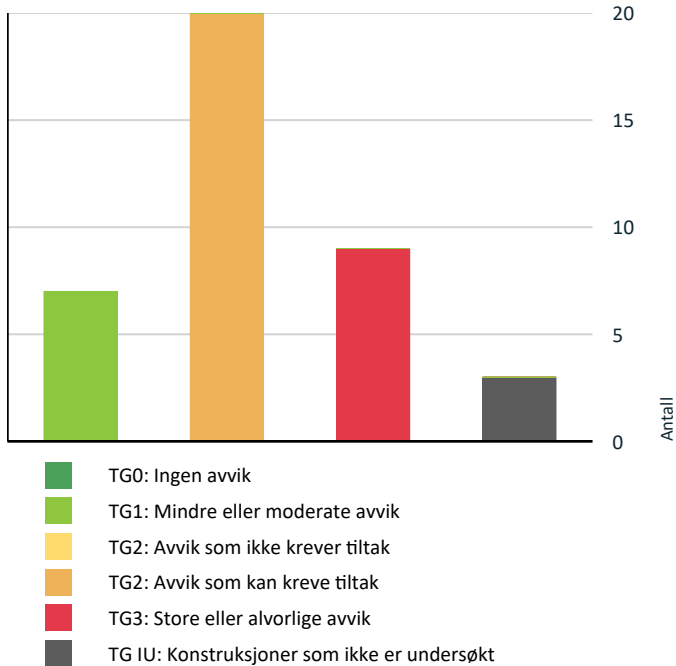
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er ikke takstmann sitt mandat og/eller ansvar og innhente byggesak/tegninger, slik at hvis disse ikke er fremvist av eier er romløsning ikke videre vurdert utover faktisk situasjon.

Rombeskrivelse/arealbetegnelse vil ikke være underskrevet ansvar så fremt det ikke er fremvist godkjente tegninger.  
Brannteknisk, rømningsveier og generell lovlighet er følgelig tilsvarende.

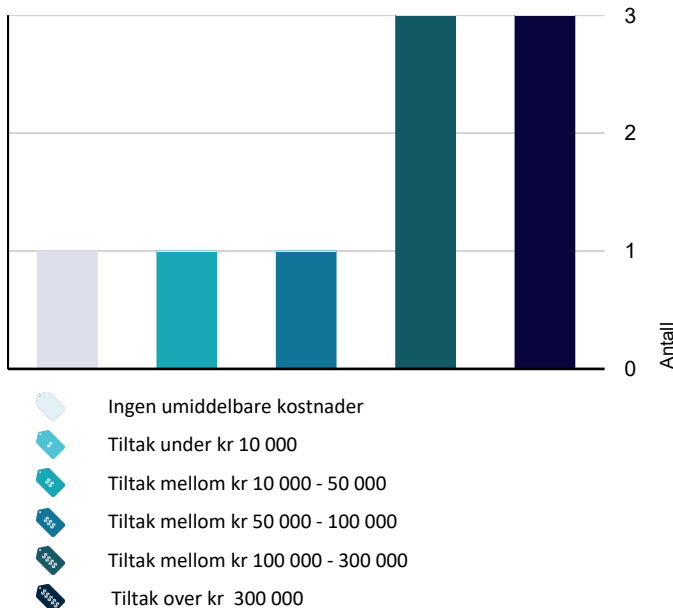
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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". Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. 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".

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

Tilstandsgrad	Avvik	Link
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Terrassedør (sov) 1 etasje	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Gulv mot grunn -u-etg, del 2	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > U-etasje, del 1 > bassengrom > Generell	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > U-etasje, del 1 > dusjrom > Generell	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1 etasje > vaskerom > Generell	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1 etasje > bad nr. 2 > Generell	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1 etasje > bad nr. 1 > Generell	<a href="#">Gå til side</a>
!	Spesialrom > U-etasje, del 1 > badstue > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Drenering - opprinnelig del	<a href="#">Gå til side</a>

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Trapp til garasje [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Integreert garasje [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etasje > kjøkken/spisestue > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1 etasje > wc-rom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1976

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

## UTVENDIG

### Taktekking

Saltak tekket med lekter og glasert teglstein.

Tak er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt fra takvinduer) ihh 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 yttertekkning som blir vurdert, da undertekking ikke er synlig (lekter, papp, sutak ect).

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

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Kontaktperson

### Skorstein over tak

Murt/pusset teglsteins piper (2 stk), ser ok ut.

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/yttetak er vanligvis ikke kontrollert da tak ikke blir fysisk befart ihh HMS (helse, miljø og sikkerhet).

### Vindskei

Parti i vindskei.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Råte i parti på vindskei.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring påregnes.

### 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.
- Noe mangelfull bortledning av vann fra noen taknedløp.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

## Veggkonstruksjon

Murhus. Leca yttervegger. Pusset og overflate behandlet fasade.

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:
- Mindre riss/sprekker og flikk på fasade.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Stedvis behov for vedlikehold/flikk.

## Takkonstruksjon/Loft

Hovedsakelig lukket konstruksjon. 2 stk inspeksjonsluker, ikke adkomst.

Det er 2 stk luker til blindloft, ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet manglende adkomst. Ellers diverse skråtak innvendig.

## Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

## Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## Vinduer

Isolerglass vinduer, utvendig kledd med aluminium beslag.  
Koblet enkelglass vinduer, noen med sprosser/utvendig glass.  
1 stk isolerglass i trekarmen. Vinduer fra byggeår.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
- Eldre vinduer med slitasje og redusert forventet levetid.
- Noen funksjonstrege vinduer, samt ett par punkterte glass.

## Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

## Vinduer - nyere

Isolerglass i trekarmen 1 etasje (fra 2020).  
4 stk nyere isolerglass i trekarmen u-etasje, del 2.

# Tilstandsrapport

## Dører

Terrassedør u-etasje: Skyvedør med isolerglass, utvendig kledd med aluminium beslag.  
Ytterdør 1 etasje: Malt panelet tredør med felt av isolerglass, panelet teak dørblad.  
Terrassedør 1 etasje: Malte tredører med koblet enkelglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre dører med slitasje.
- Slitasje utvendig malt ytterdør.

### Konsekvens/tiltak

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

## Terrassedør (sov) 1 etasje

Terrassedør på soverom 1 etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Råte i karm terrassedør fra soverom (1 etasje).
- Mangler rekkverk utenfor terrassedør (fransk balkong) på soverom.

### Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## INNVENDIG

## Overflater

U-etasje, del 1

Gulv: Terrakottafliser, tepper.

Vegger: Panel, malt mur.

Himling: Panel, betong.

U-etasje, del 2

Gulv: Teppe, beiset tregulv.

Vegger: Murvegger.

Himling: Panel.

1 etasje.

Gulv: Terrakottafliser, parkett, tepper.

Vegger: Panel, malt mur, tapet.

Himling: Malt platekledning, panel, beisede takbjelker.

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.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## U-etasje, del 1.

- Sprekk i murvegg teknisk rom, samt bom i noen gulvfliser.
- Salt/fuktutslag innvendig mur i bod.

## U-etasje, del 2.

- Stedvis salt/fuktutslag innvendig mur (mur fra slutten av 1800 tallet).

## 1 etasje.

- Sprekker i noen glis, samt bom i noen gulvfliser.
- Flikk og behov for maling i noen tak.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn av betong + del med bjelkelag/trevirke (u-etasje, del 1 + 1 etasje).  
Mindre skjevheter registrert (+/- ca. 1 cm).

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

### Gulv mot grunn -u-etg, del 2

Gulv mot grunn av betong, del med tilfarergulv (u-etasje, del 2).

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 grunnnet overnevnte nødvendig forbehold om evt skjevheter som kun kan måles/oppdages når boligen er tømmt 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.
- Mulig fukt under tilfarergulv grunnnet alder/byggeskikk.

## 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.

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

Usikkerhet vdr evt fukt under tilfarergulv, følgelig ikke beregnet kostnad.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Anmerkning:

Del av etasjeskille med tilfarergulv og bjelkelag, mulig blindrom under noen av disse. Ikke inspeksjonsluke, følgelig ikke kontrollert.

# Tilstandsrapport

## Radon

Iflg nasjonalt aktsomhetskart for radon viser at det i Nybøvegen 19 er moderat til lav aktsomhet.

Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold.

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

Pipe: Murt/pusset tegl pipe. Feieluker i fyrrom u-etasje.

Ildsteder: Plassmurt åpen peis u-etasje. Plassmurt åpen peis i spisestue.

Anmerkning: Ikke rentbrennende ildsteder.

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

Hulltaking er ikke foretatt, da det er åpne murvegger.

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

### Vurdering av avvik:

- Overflaten har fuktskjolder
- Salt/ fuktutslag på del av mur u-etasje.
- Noe fuktighet i mur og gulv i fyrrom (u-etasje, del 2).

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.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

## Innvendige trapper

Trapp til basseng del, samt mellom u-etasje/1 etasje.

Trapp av trevirke med teppe i trinn.

Trapp til kj-stue.

Betong trapp med teppe 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.

# Tilstandsrapport

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.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Mangler håndlist nedre del (trapp av trevirke).
- Slitasje på teppe.
- Rekkverkshøyde på 70 cm.
- Mangler håndlist på 1 side (betong trapp).

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Utbedring av teppe med slitasje i trinn påregnes.

## Trapp til garasje

Enkel tretrapp fra garasje til bolig.

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.
- Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

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

## Innvendige dører

Slett finert innerdør med dekorlist, slette malte innerdører og slette finerte innerdører med dekorlister.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dører med bruksslitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden, eldre dører utbedres/ vedlikeholdes.

## Integreert garasje

Integreert garasje (44 m<sup>2</sup>) og hems/bod (11 m<sup>2</sup>).

Betong gulv, murvegger.

Innlagt strøm/belysning og vann/spylerkran.

2 stk panelede porter. Enkelglass vinduer.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fuktinntrengsel i mur/gulv.
- Porter har slitasje og må rehabiliteres.
- Eldre vindu med slitasje, kan ikke åpnes.
- Noen riss/sprekker i mur.
- Råte i garasjeporter.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedring/vedlikehold påregnes.

## VÅTROM

### U-ETASJE, DEL 1 > BASSENGROM

#### Generell

Keramiske fliser på gulv, malt mur/panel vegger og panel i tak.  
Flislagt basseng (37 m<sup>2</sup>), dybde fra 130 cm til 155 cm.

#### Avvik:

- Bom i noen gulvfliser (i rommet).
- Basseng er ikke videre vurdert da dette krever spesialkompetanse.

Tilstandsgrad er satt hovedsakelig ut fra forhold som alder/forventet levetid i tillegg til evt beskrevne avvik.

Norsk Takst har bestemt i instruks for tilstandsrapportering at alle våtrom som er fra 1997 og eldre automatisk skal gies "TG:3" (grunnet alder/levetid).

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

### U-ETASJE, DEL 1 > DUSJROM

#### Generell

Keramiske fliser på gulv, vegger dusjsone og panel i tak.

#### Avvik:

- Eldre overflater og røropplegg.
- Ingen lufting.
- Rehabilitering påregnes.

Tilstandsgrad er satt hovedsakelig ut fra forhold som alder/forventet levetid i tillegg til evt beskrevne avvik.

Norsk Takst har bestemt i instruks for tilstandsrapportering at alle våtrom som er fra 1997 og eldre automatisk skal gies "TG:3" (grunnet alder/levetid).

Hulltaking er ikke foretatt, da det er 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.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > VASKEROM

### ! TG 3 Generell

Malt epoxy belegg på gulv, malte murvegger. Lufteventil.  
Inneholder: Utslagsvask og røropplegg/sluk for vaskemaskin.

Avvik:

- Eldre støpejern sluk.
- Gulvbelegg har løsnet på parti ved sluk, dvs ikke membran.

Tilstandsgrad er satt hovedsakelig ut fra forhold som alder/forventet levetid i tillegg til evt beskrevne avvik.

Norsk Takst har bestemt i instruks for tilstandsrapportering at alle bad som er fra 1997 og eldre automatisk skal gies "TG:3" (grunnet alder/levetid).

Hulltaking er ikke foretatt, da det er 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.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## 1 ETASJE > BAD NR. 2

### ! TG 3 Generell

Keramiske fliser på gulv/vegger.  
Varmekabler i gulv. Lufteventil. Spotlights (halogen) i tak.  
Inneholder: Wc, bidet, dusjhjørne, søyleservant med overhengende speil.

Avvik:

- Eldre støpejern sluk.
- Membran er ikke klemt i sluk.
- Bom i flere gulvfliser.
- Slitasje i fuger dusjhjørne.
- Sprekk i fuge dusjhjørne.
- Mangler 2 stk fliseborder på vegg.
- Bad har vært flist på eksisterende flis.
- Terskel dusjhjørne er høyere enn terskel mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er satt hovedsakelig ut fra forhold som alder/forventet levetid i tillegg til evt beskrevne avvik.

Norsk Takst har bestemt i instruks for tilstandsrapportering at alle bad som er fra 1997 og eldre automatisk skal gies "TG:3" (grunnet alder/levetid).

Hulltaking er foretatt fra soverom.

Det ble ikke registrert fukt/avvik i åpnet hull.

Mrk: Hulltaking er stikkprøve (og skal tas i dusjsone) 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.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > BAD NR. 1

### ! TG 3 Generell

Keramiske fliser på gulv/vegger. Varmekabler i gulv. Luftventil. Spotlights (LED) i tak.  
Inneholder: Badekar med dusj, søyleservant med overhengende speil/belysning.

Avvik:

- Eldre støpejern sluk.
- Ikke synlig membran i sluk.
- Sprekker/riss i fuger veggfliser.
- Løse veggfliser ved badekar.

Tilstandsgrad er satt hovedsakelig ut fra forhold som alder/forventet levetid i tillegg til evt beskrevne avvik.

Norsk Takst har bestemt i instruks for tilstandsrapportering at alle bad som er fra 1997 og eldre automatisk skal gies "TG:3" (grunnet alder/levetid).

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

### ! TG 2 Overflater og innredning

Innredet med malte fylling fronter. Heltre benkeplate med nedfelt stål vaskebeslag.  
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, keramisk platetopp og ventilator i hette. Rørøpplegg for oppvaskmaskin.

Åpen løsning mot spisestue.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre innredning med noe bruksslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak.

# Tilstandsrapport

## SPESIALROM

### U-ETASJE, DEL 1 > BADSTUE

#### **Overflater og konstruksjon**

Betong gulv og trelemmer, panel på vegger/tak.  
Inneholder: Tylo badstuovn.

#### Avvik

- Ingen fungerende ventilasjon.
- Eldre overflater.
- Sveie på vegger.

Hulltaking er ikke foretatt, da det er 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.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
- Badstu fra før 1997 med eldre overflater/ innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Ventilering i vegger må lages.
- Behov for rehabilitering.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## 1 ETASJE > WC-ROM

#### **Overflater og konstruksjon**

Keramiske fliser på gulv/vegger. Lufterventil.  
Inneholder: Wc og servant med overhengende speil.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre overflater/innredninger.
- Sprekk i silikonefuger hjørne.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vedlikehold påregnes.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **Vannledninger**

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran plassert i bod u-etasje. VVS anlegg fra byggeår.  
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### **Avløpsrør**

Avløpsrør av støpejern. VVS anlegg fra byggeår.

# Tilstandsrapport

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

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

## Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger (u-etasje, del 1 og 1 etasje), samt ventilasjon via ventiler i vinduer u-etasje, del 2.

## Varmesentral

Avfukter veggmontert i bassengrom.  
Teknisk rom med diverse pumper/ renseanlegg etc for basseng.

Fyrrom:  
Varmepumpe (luft/ vann) for radiatorer og varmtvann (forbruksvann).

Radiatorer i de fleste rom 1 etasje, via varmepumpe (luft/ vann).

Teknisk tilstand er ikke kontrollert da dette krever spesialkompetanse, følgelig settes "TGIU".

## 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 bod teknisk rom u-etasje, del 1.  
Inntakssikring type 60 amp (skrusikring).  
Skap med 20 stk kurser (automatsikringer).  
Skap med 10 stk kurser (automatsikringer).

Sikringsskap i fyrrom, u-etasje, del 2.  
Inneholder: Automatsikringer, hovedsikring og 3 stk kurser.

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), om for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

Det er det lokale el-tilsynet som fører tilsyn med det elektriske anlegget i boliger. Tilsynet sjekker blant annet inntakssikringer, sikringsskap, jordingsanlegg, defekt materiell, skjøteledninger, bruk av apparater og utstyr.  
Kilde: Direktoratet for byggkvalitet.

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

# Tilstandsrapport

## 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.  
**Ukjent**
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?  
**Ukjent**
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?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ukjent**
11. 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 Foreligger ingen informasjon/dokumentasjon på det el-anlegget, eldre anlegg.  
Anbefaler el-sjekk på generelt grunnlag (eldre ledningsnett).**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Ukjent, opprinnelig del (opplyst å være fra ca. slutten av 1800 tallet).  
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

Ukjent drenering. Antatt selvdrenerende masser av sprengstein.  
Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktelse, det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.), forbehold vedr. dette.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Noe salt/ fuktutslag innvendig mur.

### 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

# Tilstandsrapport

## TG 3 Drenering - opprinnelig del

Ukjent drenering (del fra slutten av 1800 tallet)

Generelt på bygninger 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:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.
- Opprinnelig del har fuktinntrengsel.

### Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av gråstein del fra slutten av 1800 tallet, kalket/pusset overflate. Ringmur/grunnmur av betong på resterende del.

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

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Noen sprekker observert i murer.
- Grunnmur av gråstein har behov for innvendig vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

## TG 1 Terrengforhold

Ingen avvik av betydning vdr fallforhold mot grunnmur registrert.

## TG 2 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.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### 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)				
U-etasje, del 1	133			133			133
U-etasje, del 2	56			56			56
U-etasje, integrert garasje	55			55			55
1 etasje	243			243			243
<b>SUM</b>	<b>487</b>						<b>487</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>487</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etasje, del 1	Trapp/gang, bassengrom, dusjrom, badstue, 1 stk innvendig bod, 1 stk innvendig bod/teknisk rom, utgang til hage fra bassengrom		
U-etasje, del 2	Trapp, kjellerstue, Teknisk rom/bod		
U-etasje, integrert garasje	Integrert garasje (44 m <sup>2</sup> ) og hems/bod (11 m <sup>2</sup> )		
1 etasje	Entré/gang og trapp, vaskerom, 4 stk soverom, bad nr. 2, kjøkken/spisestue, gang, stue, peisstue, trapp til kj-stue, wc-rom, bad nr. 1, gang mot garasje, Fransk balkong på 1 stk soverom, utgang til hage fra stue og gang, bi-inngang mot gang		



## Kommentar

Arealer pr rom:

U-etasje, del nr.1

- Trapp/gang 16,20 m<sup>2</sup>
- Basseng-rom 79,00 m<sup>2</sup>
- Dusjrom 2,30 m<sup>2</sup>
- Badstue 3,80 m<sup>2</sup>
- Bod 7,20 m<sup>2</sup>
- Bod/teknisk rom 20,10 m<sup>2</sup>

Etasjen sakser ca. 1 meter.

U-etasje, del nr.2

- Trapp 4,90 m<sup>2</sup>
- Kjeller-stue 42,10 m<sup>2</sup>
- Teknisk rom/bod 8,20 m<sup>2</sup>
- Integrert garasje 44,00 m<sup>2</sup> + hems/bod 11 m<sup>2</sup>

1 etasje.

- Entre/gang og trapp 9,00 m<sup>2</sup>
- Vaskerom 7,40 m<sup>2</sup>
- Soverom 20,80 m<sup>2</sup>
- Bad 7,60 m<sup>2</sup>
- Kjøkken/spisestue 33,50 m<sup>2</sup>
- Gang 41,00 m<sup>2</sup>
- Stue 37,00 m<sup>2</sup>
- Peis-stue 20,70 m<sup>2</sup>
- Trapp til kj-stue 5,70 m<sup>2</sup>
- Wc-rom 2,20 m<sup>2</sup>
- Bad 4,30 m<sup>2</sup>
- Soverom 13,50 m<sup>2</sup>
- Soverom 15,10 m<sup>2</sup>
- Soverom 13,60 m<sup>2</sup>
- Gang mot garasje 3,10 m<sup>2</sup>

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. måleregler 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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

Det er ikke takstmann sitt mandat og/eller ansvar og innhente byggesak/tegninger, slik at hvis disse ikke er fremvist av eier er romløsning ikke videre vurdert utover faktisk situasjon.

Rombeskrivelse/arealbetegnelse vil ikke være underskrevet ansvar så fremt det ikke er fremvist godkjente tegninger. Brannteknisk, rømningsveier og generell lovlighet er følgelig tilsvarende.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

**Kommentar:** Vinduer (2 stk) i u-etasje er noe mindre enn dagens krav iht rømning.  
Vinduer på 2 stk soverom 1 etasje kan ikke åpnes, tilfredsstillende følger ikke krav til rømning.

Krav størrelse vinduer iht rømning:

Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy.

Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter.

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.

## 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	397	90

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.5.2024	Byggmester Knut Farestvedt Nøkler utlevert	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	41	11		0	4833.6 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

### Adresse

Nybøvegen 19

### Hjemmelshaver

Bo etter Per Ansgar Teigland

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i Nybøvegen på Hop nær Nesttun sentrum.  
Gangavstand til Nesttun sentrum med de fleste servicetilbud/fasiliteter og bybanestopp/bussterminal.  
Mange fine og varierte turmuligheter i nærområdet, og mange fritidstilbud for barn og voksne i regi av lokale lag og foreninger.  
Barnevennlige område med kort avstand til barnehager, barneskoler og Hop oppveksttun med barnehage og ungdomsskole.  
Gangavstand til Nesttun sentrum med de fleste servicetilbud/fasiliteter og bybanestopp.  
Kort vei til Lagunen storsenter og Sandsli/Kokstad med noen av Bergens største arbeidsplasser.  
Fine turmuligheter i nærområdet og mange fritidstilbud for barn og voksne i regi av lokale lag og foreninger.

### Tilknytning vann

Tilknyttet kommunal vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunalt avløp via private stikkledninger.

### Om tomten

Pent opparbeidet og påkostet hage.  
Arealet er opparbeidet med brostein, natursteinsmur, bed, plen, diverse prydbusker, trapper av skifer og granitt, flislagt terrassedekke, atrium av brostein og skifer mm.  
Avvik:  
- Stedvis bløt og gjørmete terreng/plen.

Parkering i garasje 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, anneks, 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
Diverse papirer, ferdig attest bolig 1976, Ambita og Bergen Kommune opplysninger til eiendomsmegler.	11.10.2022		Fremvist	6	Nei
Tegninger	11.10.2022		Fremvist	2	Nei
Tilstandsrapport fra oktober 2022	24.05.2024		Gjennomgått	32	Nei
Eiendomsverdi	24.05.2024		Innhentet	1	Nei
Infoland - ambita	24.05.2024		Innhentet	5	Nei
Info/opplysninger gitt av revkirent	24.05.2024		Innhentet	1	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/GB1337>

## 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