

# Tilstandsrapport

📍 Strandbakken 27, 5101 EIDSVÅGNESET

📖 BERGEN kommune

# gnr. 216, bnr. 651

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m<sup>2</sup> BRA-i: 175 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.08.2024

Rapportdato: 14.08.2024

Oppdragsnr.: 20209-2336

Referansennummer: RH1238

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited

Sertifisert Takstingeniør: Byggmester Knut Farestvedt

Vår ref:



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 + loft, bygget i 1961.

U-etasje inneholder: Gang/trapp, vaskerom, bod, badstue, entre, gang, bad, kjøkken, stue og soverom. 2 stk enkle boder med utvendig adkomst (mot bolig). Ikke målbart areal på bodene pga lav takhøyde.

1 etasje inneholder: Entre, gang/trapp, bad, 3 soverom, kjøkken og stue. Utgang til altan på 3 m<sup>2</sup> fra 1 soverom.

Loft inneholder: Trapp/gang, soverom og kontor (uvisst om loft er byggemeldt/godkjent som innredet).

Boligen har behov for oppgradering/rehabilitering. Eldre overflater og innredninger. Noe forskriftsmangler og avvik, se videre detaljert beskrivelse i rapporten under konstruksjoner.

Garasje på 18 m<sup>2</sup> på tomten + garasje i rekke på 16 m<sup>2</sup>. Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, murer, trapper, skiferdekke, bed, plen og diverse prydbusker.

Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde i Strandbakken på Eidsvågneset.

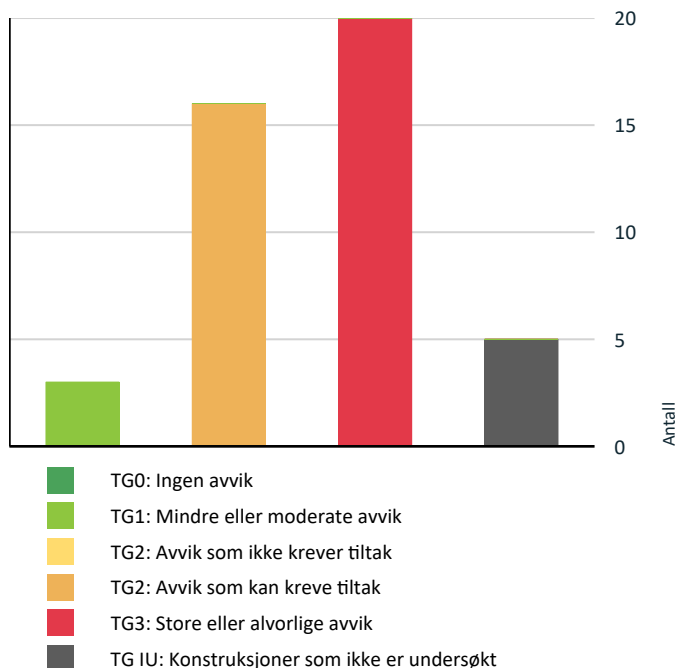
**Arealer** [Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg** [Gå til side](#)

**Lovlighet** [Gå til side](#)

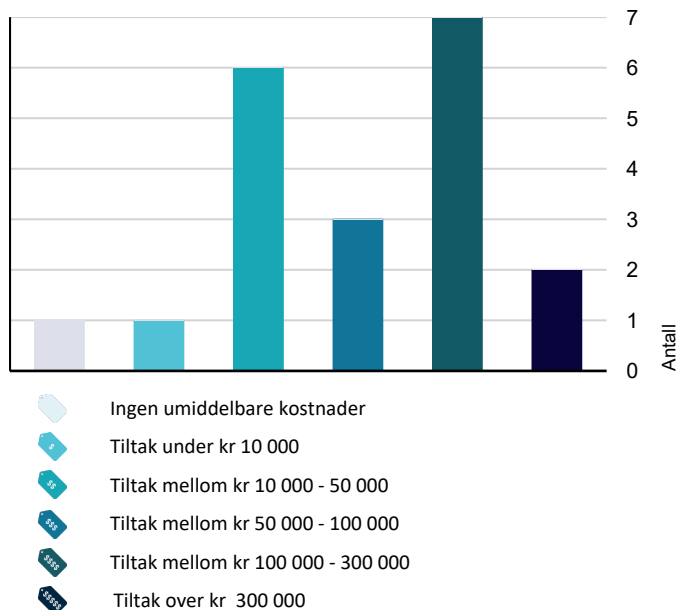
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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".

I standard avtalevilkår (og spesifikt for dette oppdraget) er det mellom utførende takserings foretak og kunde satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrassedør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Feiluke loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng - Hulltaking [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U-etasje > vaskerom > Generell [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > U-etasje > bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > U-etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > U-etasje > kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > U-etasje > badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

## ! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > U-etasje > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Skorstein over tak [Gå til side](#)

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

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

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

! Utvendig > Ytterdør 1 etasje [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper 1 - u-etasje [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1961

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvirent

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Saltak tekket med lekter og betong takstein.

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 yttertekkning 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.

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Mose på takstein.
- Slitasje på overflate.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Takstein bør rengjøres for mose.

### Skorstein over tak

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Murt/pusset teglpipe over yttertak, 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/yttertak er vanligvis ikke kontrollert da tak ikke blir fysisk befart iht. HMS (helse, miljø og sikkerhet).

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

- Det er avvik:
- Pipe har overflate slitasje.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:
- Vedlikehold påregnes.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Drypp/lekkasje i renner/nedløp.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Utette renner/nedløp bør tettes.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner. Kledd med liggende enkelfalset trekledning, samt parti med stående kledning.

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:
- Variabel kvalitet/slitasje på kledning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak pr. nå men utfra kledningens alder og variable kvalitet må det påregnes redusert resterende levetid og behov for vedlikehold i kommende tid.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Konstruksjon av tresperrer og sutakbord.  
Asbest luftekanaler på loft.

Hvis asbest kanaler skal skiftes eller endres (generelt i boligen) på må dette utføres av egnet asbest saneringsfirma (spesial avfall, må kun håndteres av fagpersonell).

### Info:

Hele og uskadede materialer med asbest utgjør ingen helsefare. Har du kjøpt et eldre hus som du vil pusse opp, kan det ha en betydning iht. kostnader grunnet dette kun må utføres av spesialfirma. Det er inhalering av støvet fra asbesten som er helsefarlig. Derfor må ikke materialene skades slik at de frigjør støv.

Kilde: <https://www.huseierne.no/hus-bolig/tema/helse/fortsatt-kreftfarlig-asbest-i-mange-hjem/>

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak, overvåk tilstanden.

# Tilstandsrapport

## TG 10 Takkonstruksjon/Loft største del

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Største del er lukket konstruksjon.

### 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.

## TG 3 Vinduer

Enkelglass vinduer i trekarmer (u-etasje).

Isolerglass og koblede enkelglass vinduer i trekarmer (1 etasje).

### 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 (fra byggeår) med stor slitasje.
- 1 stk stuevindu er punktert.
- 1 stk vindu har knust glass i u-etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vinduer er modne for utskifting.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## TG 1 Vinduer loft

2 stk nyere isolerglass vinduer på loft. 1 stk nyere vindu i 1 etg.

## TG 1 Dører

Ytterdør u-etasje: Formpresset huntonitt dør med felt av isolerglass.

## TG 3 Terrassedør

Terrassedør 1 etasje: Panelet dør med felt av koblet enkelglass (fra byggeår).

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre dør med stor slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Døren er moden for utskifting.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport

## TE 2 Ytterdør 1 etasje

Ytterdør 1 etasje: Malt panelet tredør (fra byggeår).

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre dør 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.

## TE 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på 3 m<sup>2</sup> av utkraget bjelkelag teknet med sink, rekkverk av av beiset trevirke.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Eldre sink tekking med slitasje.
- Dagens krav er 100 cm (for denne type altan), faktisk høyde er 94 cm.

### TEK 17:

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde.

- a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
- b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Påregne utskifting av sink.
- Rehabilitering påregnes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## TE 3 Andre utvendige forhold

2 stk enkle boder med utvendig adkomst (mot bolig).  
Bodene har ikke målbart areal pga lav takhøyde.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fuktinntrengsel mur og dekke.
- Skade/råte i ytterdør.
- Eldre oljetank i en av bodene, denne er opplyst plombert/ikke i bruk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rehabilitering påregnes. (se også Punkt "drenering")

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport

## INNVENDIG

### TG 3 Overflater

1 etasje.

Gulv: Kork fliser på kjøkken, laminat og parkett på resterende.

Vegger: Tapet, malt strie, malte overflater.

Himling: Malt platekledning, huntonitt panel.

Loft.

Gulv: Linoleum belegg, tepper.

Vegger: Tapet, huntonitt panel og dels uinnredet.

Himling: Huntonitt panel, tapet, strie,.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre overflater med stor brukslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rehabilitering påregnes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn av betong, samt del med tilfarergulv.

Etasjeskillere/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 etasjeskillere/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 Takstingeniør 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.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### TG 2 Etasjeskillere

Etasjeskiller av bjelkelag/trevirke.

Etasjeskillere/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 etasjeskillere/gulv mot grunn som kan måles med laser uten å måtte flytte på møbler (senger, skap, sofagrupper mm) er vurdert i denne boligen.

# Tilstandsrapport

Det er ikke forventet/påkrevd at utførende Takstingeniør 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 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 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

## Radon

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

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

Murt/ pusset tegl pipe. Feieluke i u-etasje og på loft.  
Eldre peisovn med oljefyr i bunn (ikke i bruk).

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).

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre ildsted (ikke i bruk), uvis tilstand.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ildsted bør undersøkes av feier før det evt tas i bruk.

## Feieluke loft

Pipe og feieluke på loft.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Lukkebeslag på feieluke er defekt.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Når det gjelder sotluken, er det viktig å merke seg at det skal være 300 mm fra luken til brennbart materiale i alle retninger. Hvis brennbart materiale er for nær luken, må dette enten fjernes, skjermes med ikke brannbart materiale eller det må monteres inn sotlukestein som reduserer avstanden.

"Sotlukestein brukes når sotlukens plassering er nærmere brennbart materiale enn 300 mm.  
Steinen settes inn i sotluken som gir deg ekstra sikkerhet ved pipebrann"

- Lukkebeslag på feieluken må utbedres eller skiftes.

Estimatet under er beregnet ut fra at man monterer inn en sotlukestein og/ eller enkelt fjerne brennbart materiale, samt utbedre lukke-beslaget på feieluken.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

U-etasje.  
Gulv: Linoleum beleg, tepper, parkett.  
Vegger: Malt mur, malt panel, strie.  
Himling: Panel, malt platekledning.

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:

- Det er avvik:
- Eldre overflater med stor bruks slitasje. Fuktighet innvendig mur/kj-gulv ect.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rehabilitering påregnes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Rom Under Terreng - Hulltaking

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Hulltaking er ikke foretatt, da det er åpne murvegger.  
Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Påvist salt-/fuktutslag innvendig mur og kjellergulv.

## Konsekvens/tiltak

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

Merk, største deler av kostnad er lagt under punkt "drenering" og "rom under terreng" (overflater u-etg) da disse punktene henger sammen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Kryp Kjeller

Det er mulig krypkjeller under del av u-etasje.  
Ikke luke adkomst, følgelig ikke mulig å kontrollere.

# Tilstandsrapport

## Innvendige trapper

Tretrapp fra 1 etg til loft med linoleum belegg 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 er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Mangler håndløpere på begge sider av trappeløpet.
- Brukslitasje.
- Det mangler rekkverk parti rundt trapp (ved gulv på loft).

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Innvendige trapper 1 - u-etasje

Tretrapp med linoleums belegg i trinn fra 1 etg til u-etg.

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:

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

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

## Innvendige dører

Slette finerte innerdører.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre dører med bruksslitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dørene er moden for utskifting.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

Fliser på gulv. Varmekabler. Tapet på vegger. Lufteventil.  
Innredet med toalett, badekar med dusj, servant med møblement, speil og belysning.

#### Avvik:

- Flere sprukne gulvfliser.
- Eldre støpejern sluk
- Ikke synlig membran.
- Bom i fliser på størst del av gulv.
- Riss/sprekker i fuger.
- Membran ved terskel mot tilstøtende rom er ikke 2,5 cm over sluk.
- Ikke 100% tilfredsstillende fall til sluk.
- Vindu i våtsone ved badekar.
- Kun naturlig ventilasjon.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet må renoveres.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

### 1 ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da våtsone går mot yttervegg og kjøkken uten tilkomst.

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

#### Generell

Gulvbelegg, murvegger og panel på vegger. Lufteventil.  
Innredet med utslagsvask og røropplegg/sluk for vaskemaskin.

#### Avvik:

- Eldre overflater med stor slitasje.
- Hull i gulvbelegg ved sluk.
- Kun naturlig lufting.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet må renoveres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## U-ETASJE > VASKEROM

### **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da vegg er av enkel lag plank.

## U-ETASJE > BAD

### **Generell**

Gulvbelegg, tapet på veger. Lufteventil.  
Innredet med toalett, dusj og servant.

## Avvik:

- Eldre overflater/innredninger med stor slitasje.
- Fuktskade i nedre del av vegg i dusjsone.
- Utett gulvbelegg.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet må renoveres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## U-ETASJE > BAD

### **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking ikke foretatt, da det allerede er påvist fuktskade nedre del veggfelt i dusjsone og våtrommet må uansett rehabiliteres.

## Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Kostanden for dette punktet ligger innunder estimat for bad.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

### **Overflater og innredning**

Eik fylling fronter. Laminat benkeplate med stå vaskebeslag.  
Ventilator og røropplegg til oppvaskmaskin.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre enkel innredning med stor slitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utskifting påregnes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## U-ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

Slette malte fronter. Laminat benkeplate med stål vaskebeslag.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre enkel innredning med stor slitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utskifting påregnes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## SPESIALROM

### U-ETASJE > BADSTUE

### Overflater og konstruksjon

Furugulv, panel på vegger/tak.  
Inneholder Tylo badstueovn.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre overflater/innredninger med stor brukslitasje.
- Ikke sluk i gulvet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rehabilitering påregnes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Eldre vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran plassert i gang u-etasje.  
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Avløpsrør

Eldre avløpsrør av støpejern.  
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

## TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger i 1 og u-etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ingen ventilasjon i noen rom u-etasje, samt stue i 1 etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## TG 3 Ventilasjon loft

Ingen ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG IU Varmesentral

Boligen har varmepumpe, enheten er plassert i stue.  
Teknisk tilstand på varmepumpe er ikke kontrollert, følgelig settes "TGIU".

## TG 2 Varmtvannstank

200 L varmtvannstank (fra byggeår) er plassert i gang u-etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

## 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 trappegang 1 etasje.

Inneholder: 40 amp hovedsikring, overspensvern, 8 stk kurser (automatsikringer) og 2 stk kurser (eldre skrusikringer).

Eldre elektrisk anlegg og ledningsnett.

Rehabilitering av el-anlegget vil være naturlig ved oppussing av boligen.

Underskrevne takstmann 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, og at det ikke foreligger el-sjekk eller avvik rekvirent kjenner til.

Det el-anlegget er ikke videre vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon, følgelig settes ikke "TG" (tilstandsgrad) på dette punktet.

## Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Byggeår**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent Fra byggeår, oppgradert med nyere sikringsskap (ukjent når).**
4. 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?  
**Ukjent**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

9. 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**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

## Generell kommentar

# Tilstandsrapport

Det anbefales el-kontroll av det elektriske anlegget før salg/kjøp.

Det tas spesifikt forbehold om at underskrevne (ut fra overnevnte info) på ingen grunnlag står ansvarlig for evt feil/mangler på boligens el-anlegg som evt avdekkes i ettertid av salg da det tydelig er oppfordret til å utføre el-kontroll før salg.

## Info:

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som 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 som kan utføre tilstandsvurdering av el-anlegg.

## 🔧 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 brannslukkingsapparat.

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 brannslukkingsutstyr 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?  
**Ukjent**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

Mrk: Noe riss/sprekker i grunnmur.

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.

# Tilstandsrapport

## Drenering

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

Ukjent drenering.

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

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist salt-/fuktutslag innvendig mur og kjellergulv.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

## Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong/sparestein.

I boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktvandring i grunnmur og kjellergulv i.o.m datidens byggeskikk.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Noe sprekker/riss observert i grunnmur.
- Eldre grunnmur med noe overflate slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Sprekker/riss i grunnmur bør tettes/flikkes.
- Vedlikehold påregnes.

## Terrengforhold

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

## 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.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår

### Standard

Garasje på 18 m<sup>2</sup>.

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

### Vedlikehold

## Garasje i rekke



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår

### Standard

Garasje i rekke på 16 m<sup>2</sup>.

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

### Vedlikehold

# 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

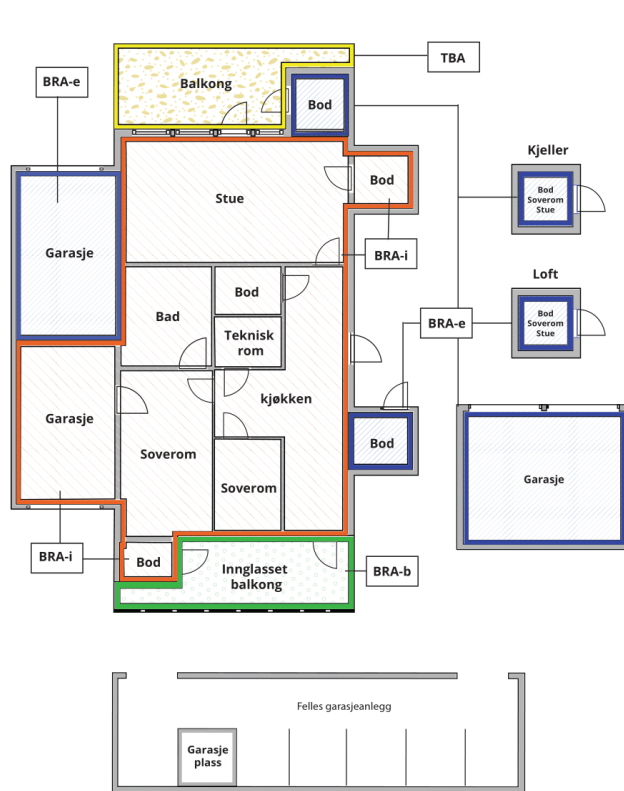
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U-etasje	68			68	
1 etasje	80			80	3
Loft	27			27	
<b>SUM</b>	<b>175</b>				<b>3</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>175</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etasje	Trapp/gang, vaskerom, bod, badstue, entré, gang, bad, kjøkken, stue, soverom		
1 etasje	Entré, gang/trapp, bad, 3 soverom, kjøkken, stue, utgang til altan fra 1 soverom		
Loft	Trapp/gang, soverom, kontor		

## Kommentar

Arealer pr rom:

U-etasje.

- Trapp/gang 15,70 m<sup>2</sup>
- Vaskerom 5,90 m<sup>2</sup>
- Bod 2,40 m<sup>2</sup>
- Badstue 3,70 m<sup>2</sup>

- Entre ,70 m<sup>2</sup>
- Gang 3,70 m<sup>2</sup>
- Bad 2,00 m<sup>2</sup>
- Kjøkken 4,00 m<sup>2</sup>
- Stue 13,00 m<sup>2</sup>
- Soverom 6,30 m<sup>2</sup>

1 etasje.

- Entre 2,10 m<sup>2</sup>
- Gang/trapp 10,70 m<sup>2</sup>
- Bad 3,70 m<sup>2</sup>
- Soverom 6,10 m<sup>2</sup>
- Soverom 11,70 m<sup>2</sup>
- Soverom 6,60 m<sup>2</sup>
- Kjøkken 9,90 m<sup>2</sup>
- Stue 25,90 m<sup>2</sup>

- Altan 3,00 m<sup>2</sup> (TBA)

Loft.

- Trapp/gang 12,70 m<sup>2</sup>
- Soverom 7,70 m<sup>2</sup>
- Kontor 6,10 m<sup>2</sup>

Uvisst om rommene på loft er byggemeldt/godkjent.

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

Kommentar:

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

- Takhøyde i u-etasje går fra ca. 234 cm - 240 cm, dagens krav til takhøyde er 240 cm.
- Uvisst om rommene på loftet er byggemeldt/godkjent innredet.
- Loft tilfredsstillende ikke dagens kravet for rømningsveier.
- Utleiedel i u-etasje er ikke byggemeldt/godkjent.
- 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 bygget ikke vil innfri.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		18		18	
<b>SUM</b>		<b>18</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>18</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

## Garasje i rekke

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		16		16	
<b>SUM</b>		<b>16</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>16</b>				

### Romfordeling

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

## 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	66	109
Garasje	0	0
Garasje i rekke	0	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2024	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Einar Virkesdal og Gro Anette Furnes Virkesdal	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	216	651		0	705.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Strandbakken 27

### Hjemmelshaver

Virkesdal Petra Elvine Furnes

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde i Strandbakken på Eidsvågneset. Bussholdeplass like ved med relativt hyppige avganger. gangavstand til barnehage, Eidsvåg skole og idrettsplass på Eidsvåg. Fint og variert turterreng i Munkebotn og videre opp mot Byfjellene, samt kort vei til badeplasser på Vollane og Tømmervågen. Få minutters kjøring til Norges Handelshøyskole, Bergen sentrum, samt Åsane som har et godt utvalg av butikker og handlesentre.

### Tilknytning vann

Tilknyttet kommunal vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Privat felles septikk tank på tomten (deles med 1 stk nabo).

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, murer, trapper, skiferdekke, bed, plen og diverse prydbusker.

Avvik:

- Utvendig trapp tilfredsstillende ikke dagens krav for rekkverk/håndløper.
- Hagerekker er lavere enn dagens krav.
- Sprekk i diverse hagemurer.
- Parti med råte i hagerekker.
- Setning/negativ helling i noen hagemurer.

Parkering i garasje.

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
Eiendomsverdi	12.08.2024		Gjennomgått		Nei
Info/opplysninger gitt av rekvirent under befaring og i etterkant	12.08.2024		Gjennomgått		Nei
Infoland - ambita	12.08.2024		Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RH1238>

## 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