

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Bakkedalen 15, 5225 NESTTUN

 BERGEN kommune

 gnr. 7, bnr. 151

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 02.04.2024

Rapportdato: 10.04.2024

Oppdragsnr.: 13379-1498

Referansenummer: QS2070

Autorisert foretak: Takst Team Vestlandet AS

Sertifisert Takstingeniør: Arvid Lyngsgård




TAKST TEAM VESTLANDET



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.

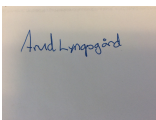


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

Rapportansvarlig



Arvid Lyngsgård

Uavhengig Takstingeniør

arvid@takstvestlandet.no

474 14 500



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig, 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

Rekkehus over 3 etasjer.
Bygningen er oppført 2000 ihht. Infoland.

REFERANSENIVÅ

Bygningen er oppført i 2000.
Boligen skal derfor være oppført i henhold til byggeforskrifter
av 1997 og byggeskikk og fagmessig utførelse i 2000.
(referansenivået for bygningen).

EGENSKAPER

- Dør til frittstående bod fra 2022.
- Bordkledning på gavlvegg mot sør skiftet av firma i 2022.
- Rommene i 2. etasje pusset opp i 2021.
- Spotter i 2. etasje installert i 2020.
- Varmtvannsbereder fra 2020.
- Markterrasse bygget i 2020.
- Terrassebord på altan skiftet i 2020.
- Motor for ventilasjon skiftet i 2019.
- Kjøkkeninnredning fra 2013.
- Bad fra 2011. Nye gulvfliser lagt av firma i 2024.

PARKERING

Parkering på felles parkeringsplass. Det er lagt frem strøm for
montering av el-bil lader.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Boligen er i sin opprinnelige konstruksjon fra byggeår.
Boligen har en blanding av nyere og opprinnelige
bygningdeler.
Boligen holder en normalt god standard med for det meste
den slitasje grad man kan forvente hensyntatt alder.

For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Rekkehus - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak i trekonstruksjoner.
Taket er tekket med betongtakstein.

Takrenner og nedløp av plast.

Over grunnmur er bygget ført opp i
trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med stående og liggende
bordkledning.

Vinduer med isolerglass i trekarmen.

Takvinduer med isolerglass i trekarmen fra
byggeår.
Et nyere takvindu med isolerglass i pvc karm.

Entredør:
Laminert tredør med isolerglass.

3 stk terrassedører med isolerglass i trekarm.

Markterrasse på ca 61,5 m²
Bygget i trekonstruksjoner.
Dekke med terrassebord.

Altan på ca 19 m²
Bygget i trekonstruksjoner.
Dekke med terrassebord.
Rekkverk i trekonstruksjoner.
Rekkverkshøyde: 89-90 cm.

Terrasse ved inngangsparti på ca 16,5 m²
Dekke med terrassebord.

Tretrapp.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Gulv:

Parkett, laminat og fliser.

Vegger:

Malte plater, tapet og betong.

Himling:

Himlingsplate.

Trebjelkelag.

Støpt dekke mot grunn.

Målt høydeforskjell i gulv:

1. etasje: ca 13 mm.

2. etasje: ca 12 mm.

Underetasje: ca 6 mm.

Elementpipe.

Peis i stue.

Sot/feieluke i 2. etasje og i underetasjen.

Bakvegg i bad, vaskerom og bod i underetasjen står mot terreng.

Åpen mur i bod.

Det er utført fuktsøk med fuktindikator på åpen grunnmur i bod.

Det utføres ikke hulltaking inne i våtrom.

Lakket furutrapp.

Trappen skal males før salg.

Tredører og fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom:

Vaskerom fra byggeår.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Malte plater på vegger.

Himling med himlingsplater.

Vinylbelegg på gulv.

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist.

Belegg ligger med oppkant på ca 25 mm ved dørterskel.

Plastsluk.

Tettesjikt med vinylbelegg.

Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk i himling.

Til-luft via spalte under dørbblad.

Våtsone mot grunn.

Det er derfor ikke mulig å utføre hulltaking.

Bad:

Bad pusset opp i 2011.

Nye fliser på gulv i 2024.

Arbeid utført av firma.

Fliser på vegger.

Himling med himlingsplater.

Fliser på gulv.

Gulvvarme.

Det er målt ca 25 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist i dusjsone og sluk under badekar.

Sluk av plast.

Tettesjikt med smøremembran.

Rommet er innredet med servant i møbel, speil, toalett, badekar og dusj med glassvegg.

Avtrekk i himling.

Til-luft via spalte under dørbblad.

Våtsone mot nabobygg, grunn og vaskerom.

Det er derfor ikke mulig å utføre hulltaking.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med lyse glatte fronter.

Laminert benkeplate.

Oppvaskkum i stål.

Integrert kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.

Ventilator med avtrekk ut.

Ventilator er funksjonstestet og fungerer fint.

SPESIALROM

Toalettrom:

Fliser på gulv og vegger.

Himling med himlingsplater.

Elektrisk avtrekk.

Innredet med servant og toalett.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør i rør i rør system.
Samleskap for rør er plassert i vaskerom.
Det er ikke avdekket lekkasjer eller tegn til fukt i samleskap.
Noen vannrør av kobber.
Stoppekran på vanninntak i vaskerom.

Synlige avløpsrør av plast.

Avtrekk i bad, vaskerom og toalettrom.
Motor plassert i kneloft i soverom i 2. etasje.
Motor for ventilasjon er opplyst å være skiftet i 2019.
Ventilator i kjøkken.
Ellers naturlig ventilering.

Varmtvannsbereder er plassert i vaskerom.
Vannvolum på 194 liter.
Produsert i 2020.
Elektrisk tilkobling via stikkontakt.

Gulvvarme:
Toalettrom og bad.

Luft til luft varmepumpe i gang i underetasjen.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.
12 kurser.

Røykvarslere, brannslange og
brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.
Boligen er oppført med betongkonstruksjoner til antatt faste masser.

Utvendig drenering er ikke kjent.
Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.

Grunnmur i betong.

Flatt terreng rundt bygningskroppen.

Ukjent type utvendige vann og avløpsrør.
Rør er fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente og byggemeldt tegninger er ikke kontrollert av takstmann.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ihht forskrift skal det bare settes utbedringskostnader på konstruksjonsdeler som får TG3.

Utbedringskostnad er et anslag og må ikke forveksles med et pristilbud.

Oppsummering av avvik


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

Rekkehus

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT


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

 **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

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


AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

 **Utvendig > Vinduer - 2** [Gå til side](#)

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


 **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** [Gå til side](#)


 **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)

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

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

 **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår	Kommentar
2000	Infoland

UTVENDIG

! TG 2 Taktekking

Taket er tekket med betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe mosegrodd takstein.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner 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.

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.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Over grunnmur er bygget ført opp i trekonstruksjoner. Utvendig kledd med stående og liggende bordkledning.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

! TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass i trekarmer.

Vinduer har en alminnelig bruks og vær slitasje utfra alder.

! TG 2 Vinduer - 2

Takvinduer med isolerglass i trekarmer fra byggeår. Et nyere takvindu med isolerglass i pvc karm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje på vinduer fra byggeår og da spesielt for de vinduer som er i soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/planlegge utskifting.

! TG 2 Dører

Entredør:

Laminert tredør med isolerglass.

3 stk terrassedører med isolerglass i trekarm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe utvendig slitasje på terrassedør i stue og soverom.

Her er panel i nedkant av utside dører noe løs.

Noen bruksmerker på entredør.

Dør i kjøkken tar noe i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og justering.

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

Altan på ca 19 m²

Bygget i trekonstruksjoner.

Dekke med terrassebord.

Rekkverk i trekonstruksjoner.

Rekkverkshøyde: 89-90 cm.

Terrasse ved inngangsparti på ca 16,5 m²

Dekke med terrassebord.

Vurdering av avvik:

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

Noe slitasje på terrassebord for terrasse ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

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

- Tiltak:

Vedlikehold.

Tilstandsrapport

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse på ca 61,5 m²
Bygget i trekonstruksjoner.
Dekke med terrassebord.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

! TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert håndlist på den ene siden i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere håndlist eller rekkverk.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Gulv:
Parkett, laminat og fliser.

Vegger:
Malte plater, tapet og betong.

Himling:
Himlingsplate.

Overflater med alminnelig bruksslitasje utfra alder.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag.
Støpt dekke mot grunn.
Målt høydeforskjell i gulv:
1. etasje: ca 13 mm.
2. etasje: ca 12 mm.
Underetasje: ca 6 mm.

! TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe.
Peis i stue.
Sot/feieluke i 2. etasje og i underetasjen.

! TG 1 Rom Under Terreng

Bakvegg i bad, vaskerom og bod i underetasjen står mot terreng.
Åpen mur i bod.

Det er utført fuktsøk med fuktindikator på åpen grunnmur i bod.
Det utføres ikke hulltaking inne i våtrom.

! TG 2 Innvendige trapper

Lakket furutrapp.
Trappen skal males før salg.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montere håndløper.

! TG 2 Innvendige dører

Tredører og fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Noen dører tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår.
Det foreligger ikke dokumentasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegger.
Himling med himlingsplater.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Vinylbelegg på gulv.

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist.

Belegg ligger med oppkant på ca 25 mm ved dørterskel.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Tettesjikt med vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk i himling.

Til-luft via spalte under dørbblad.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsone mot grunn.

Det er derfor ikke mulig å utføre hulltaking.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad pusset opp i 2011.

Nye fliser på gulv i 2024.

Arbeid utført av firma.

Kilde: Eier

Årstall: 2011

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger.

Himling med himlingsplater.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Gulvvarme.

Det er målt ca 25 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist i dusjsone og sluk under badekar.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.

Tettesjikt med smøremembran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke brukt mansjett i rørgjennomføring for avløp fra servant inn i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utføre tetting rundt avløp fra servant i vegg.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med servant i møbel, speil, toalett, badekar og dusj med glassvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krakkelering i servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring/utskifting.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk i himling.
Til-luft via spalte under dørbled.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsone mot nabobygg, grunn og vaskerom.
Det er derfor ikke mulig å utføre hulltaking.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lyse glatte fronter.
Laminert benkeplate.
Oppvaskkum i stål.
Integrert kjøle/frysenskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.
Ventilator er funksjonstestet og fungerer fint.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Fliser på gulv og vegger.
Himling med himlingsplater.
Elektrisk avtrekk.
Innredet med servant og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i rør i rør system.
Samleskap for rør er plassert i vaskerom.
Det er ikke avdekket lekkasjer eller tegn til fukt i samleskap.
Noen vannrør av kobber.
Stoppekran på vanninntak i vaskerom.



TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk i bad, vaskerom og toalettrom.
Motor plassert i kneloft i soverom i 2. etasje.
Motor for ventilasjon er opplyst å være skiftet i 2019.
Ventilator i kjøkken.
Ellers naturlig ventilering.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i vaskerom.
Vannvolum på 194 liter.
Produsert i 2020.
Elektrisk tilkobling via stikkontakt.

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

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

Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Gulvvarme:

Toalettrom og bad.

Luft til luft varmepumpe i gang i underetasjen.

⚠ TG 2 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 med automatsikringer er plassert i entre.
12 kurser.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell besiktigelse av takstmann da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon Eier har besvart spørsmål angående det elektriske anlegget. På generelt grunnlag anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert fagperson.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2000
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Spotter i 2. etasje installert i 2021.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

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



⚠ TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En 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.

Røykvarslere, brannslange og brannslukkingsapparat.

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

Tilstandsrapport

år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.
Boligen er oppført med betongkonstruksjoner til antatt faste masser.

! TG 1 Drenering

Utvendig drenering er ikke kjent.
Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.

! TG 0 Terrengforhold

Flatt terreng rundt bygningskroppen.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type utvendige vann og avløpsrør.
Rør er fra byggeår.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2000

Kommentar

Infoland

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bod i trekonstruksjoner.
Saltak tekket med takstein.
Laminert tredør fra 2022.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



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.

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.

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige 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?](#)

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	30			30			30
1. Etasje	60			60			60
Underetasje	59			59			59
SUM	149						149
SUM BRA	149						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Trapperom , Stue , Kontor/soverom, Soverom , Bod , Gang		
1. Etasje	Entré , Toalettrom , Stue/kjøkken		
Underetasje	Gang m/trapp, Vaskerom, Bad, Bod , Soverom , Kontor/Soverom		

Kommentar

Netto rom areal:

Underetasje:

Gang m/trapp: 13,84 m²

Bad: 8,7 m²

Vaskerom: 4,28 m²

Bod: 3,76 m²

Soverom: 12,05 m²

Soverom: 12,5 m²

1. etasje:

Entre: 7 m²

Toalettrom: 1,9 m²

Stue/kjøkken m/trapp: 49,51 m²

2. etasje:

Trapperom: 3,25 m²

Gang: 2,7 m²

Stue: 9,07 m²

Kontor/soverom: 3,18 m²

Soverom: 7,93 m²

Bod: 2,3 m²

Arealer er oppmålt innvendig med laser.

Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter osv. optar.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente og byggemeldt tegninger er ikke kontrollert av takstmann.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Kledning på gavlvegg skiftet i 2022.
Spotter i 2. etasje montert i 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Kontor/soverom i 2. etasje brukes som soverom. Rommet er mindre en kravet for størrelse på soverom.

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		5		5			5
SUM		5					5
SUM BRA	5						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

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)
Rekkehus	143	6
Bod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.4.2024	Arvid Lyngsgård	Takstingeniør
	Håkon Andre Fimland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	7	151		0	204.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bakkedalen 15

Hjemmelshaver

Fimland Håkon Andre, Bugjerde Renate

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en sentral og fin beliggenhet i et barnevennlig boligområde i Sædalen.

Boligen ligger sør/vest vendt med gode solforhold.

Dagligvare butikk, kollektivtransport og barnehage ligger i nærområdet.

Videre er det kort avstand til skoler, idrettsanlegg, turterreng, Nesttun sentrum, Landås, Haukeland sykehus mm.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann via felles privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp via felles privat stikkledning.

Siste hjemmelsovergang

År

2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.04.2024	Skjema for egenerklæring er mottatt. det er viktig at potensiell kjøper leser denne grundig.	Gjennomgått	0	Nei
Eier	02.04.2024	Generell informasjon om eiendommen	Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no	01.04.2024	Matrikkeldata	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	01.04.2024	Generell informasjon om eiendommen	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte 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/QS2070>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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