

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Unnelandsvegen 464 B, 5267 ESPELAND

 BERGEN kommune

 gnr. 290, bnr. 96, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 20.03.2025

Rapportdato: 27.03.2025

Oppdragsnr.: 22128-1140

Referansenummer: OS6818

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt

Vår ref:



7-Fjellstakst as



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.



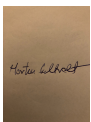
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

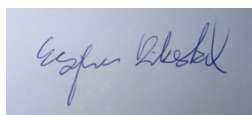
7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt
Uavhengig Takstingeniør
ms@7-fjellstakst.no
411 42 411

Medansvarlig



Espen Rikstad
Uavhengig Takstingeniør
espen@7fjellstakst.no
994 88 591



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 byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 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

Rekkehus over to plan med fast parkeringsplass.
Uteområdet er delvis opparbeidet med plen, terrasse og balkong.

Bygningen har støpt gulv på fast masser, yttervegg i bindingsverk med liggende og stående trekledning.
Pultak tekket med takkapp.

Boligen er oppført i 2022, og dens tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår godt ivaretatt.

Rekkehus - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besiktiget fra bakke med egnet høyde. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere det fra stige
Taktekkingen består av takteking fra bygge år uten synlig slitasje og har tilstrekkelig fall. Overganger ser stabile ut.
Taket fremstår normalt vedlikeholdt.
Takrenner og nedløp av lakkert aluminium fra byggeår med nedløp til terreng.

Det er bindingsverk konstruksjon med liggende og stående trekledning fra byggeår. Kledning fremstår fagmessig utført.
Det er utført stikkprøver i underkant av kledning, rundt vinduer og dører, uten at det er observert synlige tegn på skade, sprekker eller råte.
En fasade er ikke malt med 2. strøket.

Takkonstruksjon utført som kompakt tak.
Dermed ikke mulig for videre undersøkelse.

Aluminiums vinduer med isolert 3-lagsglass, fra byggeår.
Glass og karmen er undersøkt.
Beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Ytterdør, balkongskyvedør og balkong dør med glassfelt.
Karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Terrasse i trekonstruksjon med tilkomst fra stue og bakkeplan.
Balkong i trekonstruksjon med tilkomst fra 2. etasje.
Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig gulv med ulike overflater, laminat og fliser.
Vegger og himling av malte plater
Overflater er kontrollert for knirk og svikt, visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendig overflater fremstår i god stand.
Støpt gulv mot grunn og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår, er kontrollert for knirk og nedbøyning.
Horisontalt avvik målt med laser.

Boligen er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon er mottatt.

Det er en heltre trapp fra byggeår.
Innvendig trapp er funksjons testet
Kontrollert for slitasje og sikkerhet.
Innvendig malte fyllingsdører
Karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje med fliser på gulv og vegger.
Himling av malte plater.
Smøremembran og plastsluk.
Det er varme i gulv, badekar, og vegghengt toalett.
Vegger og himling er sjekket for sprekk i fuger, bom i fliser, utførelse og generell slitasje
Sluk er plassert i dusjhjørne og fall til sluk sjekket med laser.
Overflate gulv er sjekket for riss, bom i fliser og generell slitasje.
Plastsluk og tettesjikt av smøremembran, kontrollert for utførelse og avvik.

Benkeskap med nedfelt porselen servant, speil med belysning over.
Undersøkt for slitasje og skader.
Det er balansert ventilasjon med avtrekk.
Ventilasjon på rommet er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.
Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år og garantier er fortsatt gjeldene.

Vaskerom i 1. etasje med fliser på gulv og vegger av malte plater.
Smøremembran og plastsluk med kjent utførelse.
Varmekabler i gulv og opplegg for vaskemaskin.
Vegger og himling er sjekket for utførelse og generell slitasje
Sluk er plassert i dusjhjørne og fall til sluk sjekket med laser.
Overflate gulv er sjekket for riss, bom i fliser og generell slitasje.
Plastsluk og tettesjikt av smøremembran, kontrollert for utførelse og avvik.

Opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon med avtrekk.
Ventilasjon på rommet er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.
Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år og garantier er fortsatt gjeldene.

Bad i 2. etasje med fliser på gulv og vegger.
Himling av malte plater.
Smøremembran og plastsluk med kjent utførelse.
Det er varme i gulv, dusjhjørne og vegghengt toalett.
Vegger og himling er sjekket for sprekk i fuger, bom i fliser, utførelse og generell slitasje
Sluk er plassert i dusjhjørne og fall til sluk sjekket med laser.
Overflate gulv er sjekket for riss, bom i fliser og generell slitasje.
Det er stedvis noe resterende fuktighet i dusjonene etter at dusjen har vært i bruk.
Plastsluk og tettesjikt av smøremembran, kontrollert for utførelse og avvik.
Sluk bør regelmessig rengjøres.

Beskrivelse av eiendommen

Benkeskap med nedfelt porselen servant, speil med belysning over. Undersøkt for slitasje og skader. Det er balansert ventilasjon med avtrekk. Ventilasjon på rommet er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom. Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år og garantier er fortsatt gjeldene.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kompositt vask. Induksjonstopp, stekeovn, kjøkeskap/frys, oppvaskemaskin, micro, vannstoppersystem og komfyrvakt. Kjøkkenet er kontrollert for røropplegg, fuktighet, skader og bruksslitasje

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er kontrollert avtrekk over komfyr og muligheten for forsert ventilasjon ved matlaging.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør-i-rør vannrør fra byggeår. Systemet er besiktiget i rørskap, og kontrollert for lekkasje, merking og slitasje. Synlige avløpsrør av plast, kontrollert for utførelse og lekkasje. Avløpsrør skjult i konstruksjon basert på alder og opplysninger fra eier.

Boligen har balansert ventilasjons anlegg med varmegjenvinning. Anlegget er plassert i bod. Undersøkt enkelt rom for vedr. ventilerings anlegg for funksjonssvikt. Varmekonvektor montert i stue, 1. og 2. etasje. Kontrollert for funksjon, alder og avvik.

Det er en varmtvannstank fra Nibe, plassert i bod. Undersøkt for alder, plassering, avdrypp, fuktskjolder og elektrisk tilkobling. Sikringssskap med automatsikring. Anlegget er plassert i gang og utvendig inngangsparti. Røykvarsling og brannslukningsutstyr er undersøkt. Kontrollert alder og funksjon på utstyret.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt utvidet grunnundersøkelse. Antatt byggegrunn av sprengstein og selvdrenerende masser. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger. Terreng forholdet rundt boligen er undersøkt og vurdert. Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

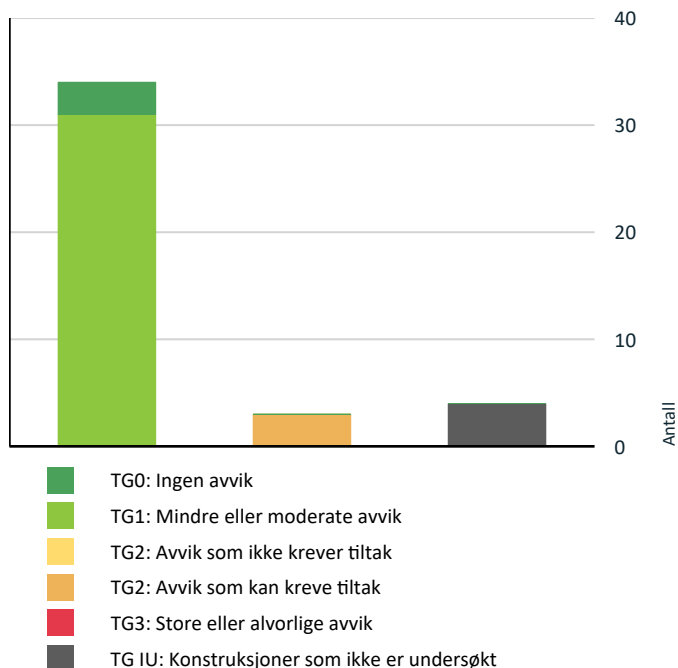
[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er mottatt godkjente tegninger etter befarings.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under beferingen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstfullmektig og takstingeniør, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til gjeldene forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2022

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Beboelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Fremstår normalt vedlikeholdt og ivaretatt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra bakke med egnet høyde. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere det fra stige

Taktekkingen består av taktekking fra bygge år uten synlig slitasje og har tilstrekkelig fall. Overganger ser stabile ut.

Taket fremstår normalt vedlikeholdt.



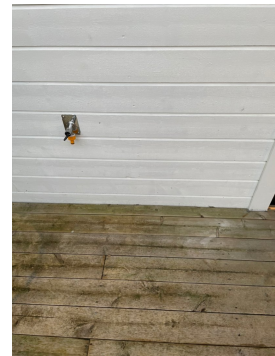
Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av lakkert aluminium fra byggeår med nedløp til terreng.



Veggkonstruksjon

Det er bindingsverk konstruksjon med liggende og stående trekledning fra byggeår. Kledning fremstår fagmessig utført. Det er utført stikkprøver i underkant av kledning, rundt vinduer og dører, uten at det er observert synlige tegn på skade, sprekker eller råte.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon utført som kompakt tak. Dermed ikke mulig for videre undersøkelse.

Vinduer

Tilstandsrapport

Aluminiums vinduer med isolert 3-lagsglass, fra byggeår.
Glass og karm er undersøkt.
Beslag og lukkemekanisme er kontrollert.



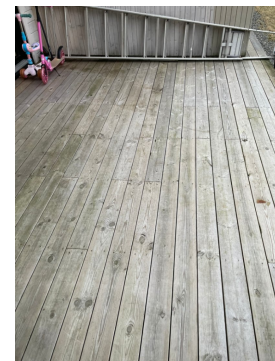
TG 1 Dører

Ytterdør, balkongskyvedør og balkong dør med glassfelt.
Karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon med tilkomst fra stue og bakkeplan.
Balkong i trekonstruksjon med tilkomst fra 2. etasje.
Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig gulv med ulike overflater, laminat og fliser.
Vegger og himling av malte plater
Overflater er kontrollert for knirk og svikt, visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendig overflater fremstår i god stand.

Tilstandsrapport



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv mot grunn og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår, er kontrollert for knirk og nedbøyning. Horisontalt avvik målt med laser.



! TG 0 Radon

Boligen er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon er mottatt.

! TG 1 Innvendige trapper

Det er en heltre trapp fra byggeår. Innvendig trapp er funksjons testet. Kontrollert for slitasje og sikkerhet.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig malte fyllingsdører
Karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje med fliser på gulv og vegger.
Himling av malte plater.
Smøremembran og plastsluk.
Det er varme i gulv, badekar, og vegghengt toalett.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for sprekk i fuger, bom i fliser, utførelse og generell slitasje

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert innfelt stikkontakt i våtsonen til vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler jevnlig tilsyn.

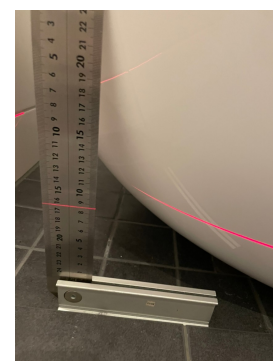


1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Sluk er plassert i dusjhjørne og fall til sluk sjekket med laser.

Overflate gulv er sjekket for riss, bom i fliser og generell slitasje.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og tettesjikt av smøremembran, kontrollert for utførelse og avvik.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt porselen servant, speil med belysning over. Undersøkt for slitasje og skader.

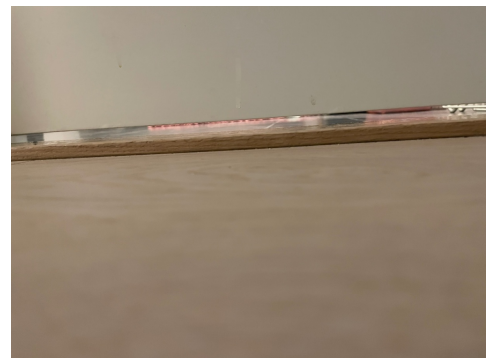


1.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekk.

Ventilasjon på rommet er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.



1.ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år og garantier er fortsatt gjeldene.

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i 1. etasje med fliser på gulv og vegger av malte plater. Smøremembran og plastsluk med kjent utførelse. Varmekabler i gulv og opplegg for vaskemaskin.

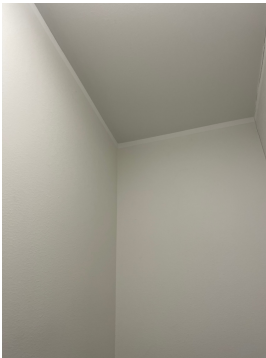


1.ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og generell slitasje



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Sluk er plassert i dusjhjørne og fall til sluk sjekket med laser.
Overflate gulv er sjekket for riss, bom i fliser og generell slitasje.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og tettesjikt av smøremembran, kontrollert for utførelse og avvik.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekk.
Ventilasjon på rommet er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år og garantier er fortsatt gjeldene.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2. etasje med fliser på gulv og vegger.
Himling av malte plater.
Smøremembran og plastsluk med kjent utførelse.
Det er varme i gulv, dusjhjørne og vegghengt toalett.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

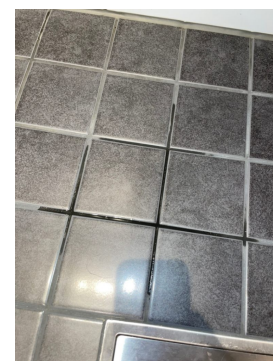
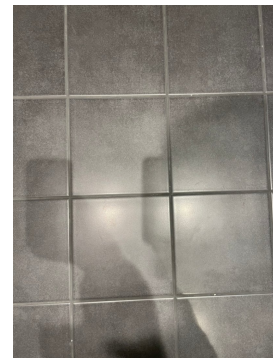
Vegger og himling er sjekket for sprekk i fuger, bom i fliser, utførelse og generell slitasje



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Sluk er plassert i dusjhjørne og fall til sluk sjekket med laser.
Overflate gulv er sjekket for riss, bom i fliser og generell slitasje.
Det er stedvis noe resterende fuktighet i dusjonene etter at dusjen har vært i bruk.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og tettesjikt av smøremembran, kontrollert for utførelse og avvik.
Sluk bør regelmessig rengjøres.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt porselen servant, speil med belysning over.
Undersøkt for slitasje og skader.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekk.
Ventilasjon på rommet er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.



2. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år og garantier er fortsatt gjeldene.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kompositt vask.
Induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap/frys, oppvaskemaskin, micro,
vannstoppersystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet er kontrollert for røropplegg, fuktighet, skader og
bruksslitasje



Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er kontrollert avtrekk over komfyr og muligheten for forsert ventilasjon ved matlaging.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

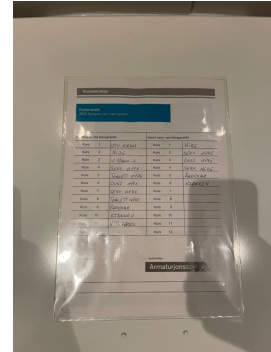
Boligen har rør-i-rør vannrør fra byggeår.
Systemet er besiktiget i rørskap, og kontrollert for lekkasje, merking og slitasje.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



! TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast, kontrollert for utførelse og lekkasje.
Avløpsrør skjult i konstruksjon basert på alder og opplysninger fra eier.



! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjons anlegg med varmegjenvinning.
Anlegget er plassert i bod.
Undersøkt enkelt rom for vedr. ventilering og anlegg for funksjonssvikt.

Tilstandsrapport



Det er en varmtvannstank fra Nibe, plassert i bod.
Undersøkt for alder, plassering, avdrypp, fukt skjolder og elektrisk tilkobling.



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmekonvektor montert i stue, 1. og 2. etasje
Kontrollert for funksjon, alder og avvik.



TG 1 Varmtvannstank

TG 1 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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 automatsikring.
Anlegget er plassert i gang og utvendig inngangsparti.

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 eltilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

Røykvarsling og brannslukningsutstyr er undersøkt.
Kontrollert alder og funksjon på utstyret.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt utvidet grunnundersøkelse.
Antatt byggegrunn av sprengstein og selvdrenerende masser.
Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

TG 0 Terrengforhold

Terreng forholdet rundt boligen er undersøkt og vurdert.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

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 optas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass 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 boder
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

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)				
1.etasje	59	5		64	25	1	65
2. etasje	62			62	7		62
SUM	121	5			32	1	127
SUM BRA	126						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, Soverom, Bad, Stue/kjøkken, Vaskerom	Bod	
2. etasje	Stue, Soverom, Soverom 2, Bad		

Kommentar

Total innvendig areal er oppmålt under befaring.

De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

1. etasje

Entre: 4,7

Soverom: 9,8

Bad: 5,7

Stue/kjøkken: 23,8

Gang: 8,2

Vaskerom: 3,8

Ekstern bod: 5,1

Terrasse: 18,4

Terrasse: 6,1

2. etasje

Stue: 36,7

Soverom: 7,8

Soverom: 11,3

Bad: 4,4

Balkong: 6,6

Takhøyde

1. etasje: 2,46

2. etasje: 2,29 - 3,22 m

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er mottatt godkjente tegninger etter befarings.

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?

Kommentar: Boligen er oppført i 2022

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	121	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2025	Espen Rikstad	Takstingeniør
	Jonathan Peter Angus	Kunde
	Victoria Gribkovskaia	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	290	96		6	8469 m ²	Propcloud.no	Ikke relevant

Adresse

Unnelandsvegen 464 B

Hjemmelshaver

Angus Jonathan Peter, Gribkovskaia Victoria

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med attraktiv beliggenhet og kort avstand til kollektivtransport, skoler, barnehager og ulike arbeidsplasser. Området er hovedsakelig bebyggt med tilsvarende bebyggelse,

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig og privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område med boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er forholdsvis flat, opparbeidet med murer, uteplass og tilkomstveier.

Siste hjemmelsovergang

År

2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	18.03.2025		Fremvist	2	Nei
Eier	20.03.2025		Fremvist	1	Nei
Eiendomsverdi.no	20.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	20.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	05.02.2019		Fremvist	6	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	29.08.2022	Midlertidig brukstillatelse	Fremvist	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	27.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 brukeren 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 fra 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperreren bak. Dette er 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.

TILLEGGSunDERsØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** 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 ulike definisjoner 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

iVerdi AS, 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 boligomsetningen. 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/OS6818>

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