

Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Liaflaten 82, 5132 NYBORG

 BERGEN kommune

 gnr. 207, bnr. 131

 Andelsnummer 47

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 25.07.2025

Rapportdato: 07.08.2025

Oppdragsnr.: 20518-1022

Referansenummer: JC1792

Autorisert foretak: TakstIT AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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

Arild Bertelsen

Uavhengig Takstingeniør

arild@takstit.no

908 82 627



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 • løsøre 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 straffeansvar.

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.



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.



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.



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.



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.



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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår som gjennomført og med gode planløsninger etter renovering utført i mars 2024. Taket er utført i malt betong, og de øvrige overflatene har malte, slette flater som gir et stilrent uttrykk. Oppgraderingen har bidratt til en oppfrisket og tidløs stil med gode lysforhold. Leiligheten har to godkjente soverom samt ett rom som benyttes som kontor. Kontoret tilfredsstiller ikke kravene til varig oppholdsrom, da volumet er 0,78 m³ under minimumskravet på 15 m³ som gjelder for soverom, jf. Byggeteknisk forskrift (TEK17) § 12-7 Krav til rom og annet oppholdsareal.

Kjedehus - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har bindingsverk fra byggeår med en kombinasjon av stående og liggende bordkledning, samt enkelte fasadeplater øverst. Stuen har malte trevinduer fra 2014, to soverom mot terrasse har vinduer fra 2017, og kontoret har Lyssand-vindu fra 2019. Ytterdør i tre med buet glassfelt, ukjent årstall. PVC-altandører fra 2014.

Stor sørvestvendt terrasse på ca. 40 m² med kompositt terrassebord og betongkasser med liggende kledning og spalte. Terrasse dekket med asfaltbelegg, trolig Mestertekk eller lignende. På den ene siden av terrassen står en liten, åpen og takoverbygget bod på ca. 2,7 m². Det er en eksternt bod på 4,7 m². Utvendige trapper i betong med skiferheller og varmekabler med rekkeverk i stål.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten ble totalrenovert innvendig i mars 2024, og har malt betongtak med slette, malte innvendige flater og laminat på gulv. Dørene er med tre speil av merket Harmoni. Mellom boenhetene er det betongdekke. Det er ikke utført radonmåling, ifølge eier.

Leilighetens innvendige bod er oppført i tre og ligger utenfor hovedkonstruksjonen, inngang via kjøkkeninnregning. Den er plassert svært nær fjell, noe som medfører høy fuktighet – dette kan påvirke treverket negativt. Det er krypkjeller under hele terrasseblokken, med tilkomst via luke på utsiden i trappeoppgangen. Nåværende eiere har ikke utført noe arbeid i boden.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad og vaskerom er helflislagt med 60x60 cm fliser på vegg og gulv. Dusjsonen har mindre fliser og er nedsenket med 8 mm for å sikre godt fall mot sluk. Målt fall er 2 cm fra dusjsonen til sluk og totalt 4 cm fra topp flis ved inngangsdør til topp slukrist. Gulvet har varmekabler og synlig membran med klemring i sluk.

Rommet er innredet med 1,6 meter bredt skuffemøbel med to delvis nedsenkede vasker og laminat benkeplate, fast glassvegg med dusjdør, vegghengt toalett, varmtvannsbereider, rør-i-rør skap og opplegg for vaskemaskin. Vegger er helflist og taket har malte plater med spotbelysning. Bryterstyrt vifte med avtrekk som er ført ut over tak ved ytterdør.

Arbeidene er utført av Bergen Rørleggerservice AS i 2024. Hulltaking er utført i gang mot dusjsone – uten funn av unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea-kjøkkenet med slette hvite fronter og integrerte hvitevarer fra samme leverandør, som oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og en stor induksjonstopp med innebygd avtrekk med kullfilter. Kjøkkenet har montert komfyrvakt og vannstoppesystem under vask. Gjennom kjøkkenskapene er det laget utgang til bod.

Stue og kjøkken oppleves som lys og luftig, med slette, malte vegger og laminatgulv. Rommet har takmonterte lamper som kan fjernstyres via mobiltelefon, og gir fleksibel lysjustering og mulighet for å skape ønsket stemning.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Et funksjonelt rom med flislagt gulv og fliser opp til brystningshøyde på veggene. Over flisene er veggene kledd med tapet. Rommet er utstyrt med en enkel, nedfelt servant montert i en skuffeinneledning, samt et gulvmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Bad og vaskerom er utstyrt med rør-i-rør skap, plassert over toalettet. Avløpsrør er av plast. I hjørnet av rommet står en CTC varmtvannsbereider, hvor det er etablert et ekstra uttak for tilkobling av spylerslange – praktisk for rengjøring av terrasse.

Elektrisk anlegg er nytt fra 2024 og består av automatsikringer. Røykvarsler er montert i både gang og stue.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Terrasseblokken står på fjell. Grunnmur og fundamenter i betong. Avløpsrør er av plast, synlig ved inspeksjon. Type vannrør er ikke fastslått, da rørene er tildekket og ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Leilighetene fra 1.-4.etg. er tilknyttet garasjeanlegg, de andre har oppmerket parkeringsplass.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Kjedehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Planløsningen i leiligheten avviker fra de opprinnelige, godkjente byggetegningene. Det er etablert en bod bak kjøkkenet som ikke er søkt om. Leiligheten er totalrenovert med ny planløsning, men det foreligger ingen dokumentasjon på at endringene er søkt om eller godkjent av bygningsmyndighetene.

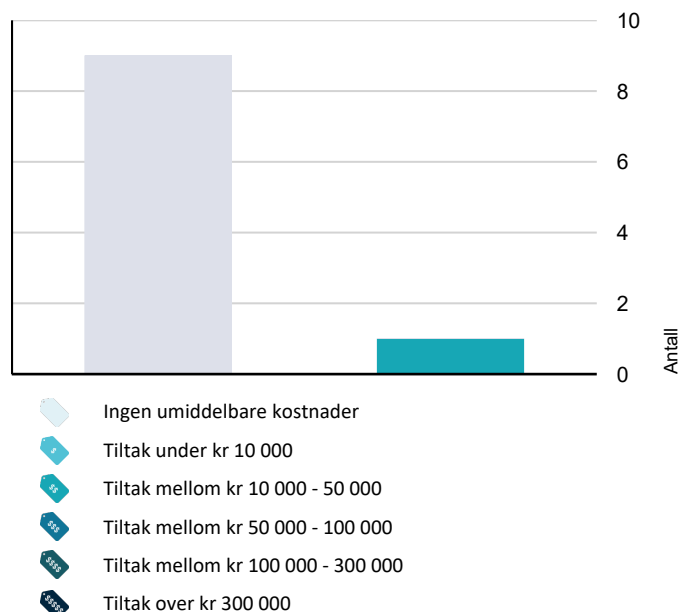
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omfatter kun vurdering av selve seksjonen. Felles konstruksjoner som takkonstruksjon, fasade og felles tekniske anlegg er underlagt sameiets vedlikeholdsansvar og er ikke vurdert her. Eventuelle avvik eller vedlikeholdsbehov på fellesarealer henvises til sameiets vedlikeholdsplan eller styrets opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

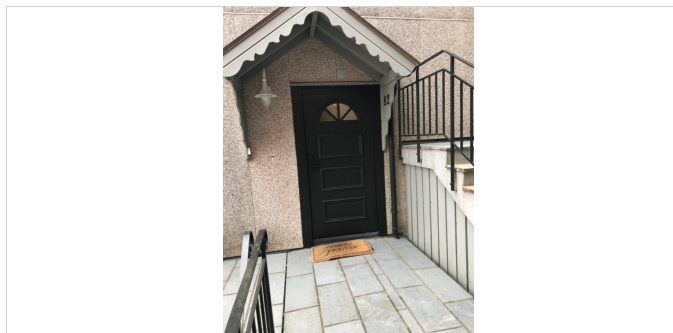
[Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken 54m² > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
1978

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverskonstruksjon fra byggeår med en kombinasjon av stående og liggende bordkledning, noen fasadepater i toppen.

TG 2 Vinduer

Malte vinduer i tre fra 2014 i stuen, vinduene på soverommene som vender mot terrassen er fra 2017 og kontoret har vindu fra Lyssand 2019.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Eier opplyser at det oppstår noe kondens på vinduet i vinterhalvåret. Fenomenet er typisk for rom med varierende temperatur og fuktbelastning, og kan skyldes begrenset luftutskiftning eller kuldebroeffekt rundt vinduskonstruksjonen. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller mugg ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Dette kan skyldes begrenset luftutskiftning i rommet. Luftmengden som tilføres er ikke nødvendigvis tilpasset faktisk bruk, og behovet for friskluft vil øke med antall personer som oppholder seg der. Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til høyere luftfuktighet og kondens på kalde flater som vindu, spesielt i vintermånedene. Følg med, monter ventil i vegg om nødvendig evt en balansert ventil som gir varme-gjenvinning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Ytterdør er av ukjent årstall i tre med et lite halvbuet glass i toppen og altandører i PVC fra 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Altandør med utgang fra stue tar litt i karm.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Altandør må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor sør-vest vendt terrasse på 40m2 med kompositt terrassebord og altankasser i betong som er kledd med liggende kledning med spalte i mellom.

Terrassen er tekket med en type asfalt belegg av mestertekk eller lignende.

Det er en liten åpen takoverbygget «bod» på 2,7m ute på terrassen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyden målt til 87-89 fra terrassebord til topp rekkverk, litt varierende.

Konsekvens/tiltak

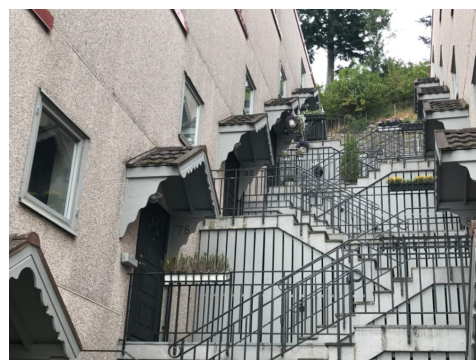
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det er ikke krav om utbedring til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper er i betong med skifer heller og varmekabler. Rekkverket er i stål



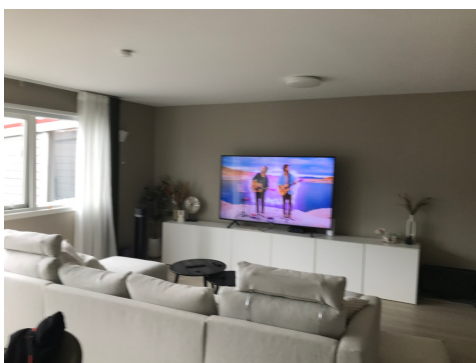
INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Malt betong tak med malte slette vegger med laminat gulv.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong dekke mellom leilighetene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Målt 1cm skjevheter i stuen fra gang mot altandør på ca. 4meter.
Målt 2cm skjevheter fra døråpning i stue mot sov på ca. 4meter.
Soverom ved kjøkken ble målt 2cm skjevhet på ca.2.7meter, det er tilsvarende på kontoret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke utført radonmåling i følge eier.

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ingen rapport om radon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å ta radon måling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Den innvendige boden i leiligheten har inngang fra kjøkkenet og er oppført i treverk og ligger utenfor hovedbyggets betongkonstruksjon (bak selve kjøkkenet). Den er plassert svært nær fjellet, hvor det råder høy fuktighet, noe som gjør at treverket lett absorberer fukt og dermed kan være utsatt for fuktrelaterte skader over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

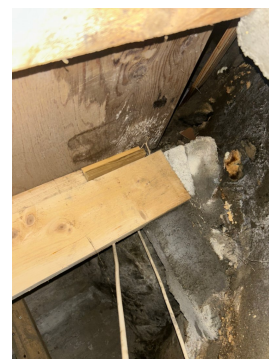
Krypkjelleren under terrasseblokken har svært høy fuktighet. Konstruksjoner i betong tåler slike forhold godt, men bruk av treverk i dette klimaet kan medføre risiko for fuktskader og redusert levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av boden. Det er registrert unormalt høy fuktighet under boden, noe som har ført til begynnende skader. Det har dannet seg mugg på kryssfiner-gulvplatene i krypkjelleren, noe som indikerer et fuktproblem som bør utredes snarest.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Krypkjeller

Det er krypkjeller under hele terrasseblokken.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Avviket er lokalisert til den innvendige boden i leiligheten som ligger bakom kjøkken, som er oppført i treverk. Øvrige konstruksjoner er i mur og ikke berørt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Her må det gjøres grundigere undersøkelser og prøve å komme fram til en løsning som fungerer, dette sett i sammenheng med den innvendige boden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Bildet av underside bod, som vender mot krypkjeller.



Bildet er av underside bod, som vender mot krypkjeller.



Bildet er av underside bod, som vender mot krypkjeller.

! TG 2 Innvendige dører

Dører med tre speil fra Harmoni.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Dører til soverommene tar i karm og terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dørene til soverommene må justeres.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM 7,8M²

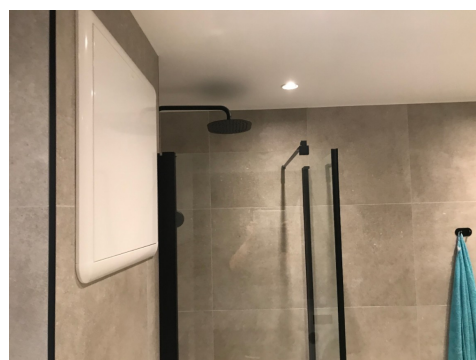
Generell

Bad og vaskerom er helflislagt med 60×60 cm fliser på vegger og gulv. Dusjsonen har mindre fliser for å sikre godt fall mot sluk, og er nedsenket med 8 mm. Det er målt et fall på 2 cm fra dusjsonen inn mot sluk, og totalt fall fra topp flis ved inngangsdør til sluk er 4 cm.

Rommet er innredet med et 1,6 meter bredt skuffemøbel med to delvis nedsenkede vasker, dusjdør med fastfelt, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Arbeidet er utført av Bergen Rørleggerservice AS i 2024.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



ETASJE > BAD/VASKEROM 7,8M²

! TG 1 Overflater vegger og himling

Helfliste vegger med malte plater i tak med spotter som belysning.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM 7,8M²

! TG 1 Overflater Gulv

Helflist gulv med varmekabler.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM 7,8M²

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membran synlig i sluk med klemring.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM 7,8M²

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skuffeinredning med to stk delvis nedsenket vasker med laminat benkeplate, vegghengt toalett, rør i rør skap, en fast glassvegg med dusjdør og varmtvannsbereder.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM 7,8M²

! TG 1 Ventilasjon

Bryter styrt vifte med avtrekk ut over taket ved ytterdør.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM 7,8M²

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking i gang inn mot dusjsone, uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN 54M²

! TG 1 Overflater og innredning

Ikea-kjøkken med slette hvite fronter og integrerte hvitevarer fra samme leverandør, som oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og en stor induksjonstopp med innebygd avtrekk med kullfilter. Kjøkkenet har montert komfyrvakt og vannstoppesystem under vask. Gjennom kjøkkenskapene er det laget utgang til bod.

Stue og kjøkken oppleves som lys og luftig, med slette, malte vegger og laminatgulv. Rommet har takmonterte lamper som kan fjernstyres via mobiltelefon, og gir fleksibel lysjustering og mulighet for å skape ønsket stemning.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



ETASJE > STUE/KJØKKEN 54M²

! TG 2 Avtrekk

Stor Induksjonstopp med innebygd avtrekk med kullfilter.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er ny induksjonstopp med innebygd avtrekksvifte med kullfilter, men ingen avtrekk ut.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det er vanskelig å lage andre løsninger nå som leiligheten nylig er ferdig stilt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM 1.5M²

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Et funksjonelt rom med flislagt gulv og fliser opp til brystningshøyde på veggene. Over flisene er veggene kledd med tapet. Rommet er utstyrt med en enkel, nedfelt servant montert i en skuffeinredning, samt et gulvmontert toalett.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Rør i rør skap plassert over toalett på bad og vaskerommet.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

! TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er i følge eier noe kondens på vinduer på soverom om vinteren.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser på hvorfor det oppstår kondens på glass, alternativt kan være å montere inn balanserte ventiler som gir en varme gjenvinning og styrer inn og utluft etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Varmtvannstank

CTC varmtvannsbereider plassert i hjørnet på bad og vaskerom. Det er laget til et ekstra uttak ved bereder slik at det kan kobles på en spylerslange for å vaske terrassen.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



Den midterste koblingsskruen er for å kunne montere en spylerslange for vasking av terrasse.

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.

El-anlegg er nytt i 2024 med automatsikringer.

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.

2024 Alt nytt i 2024 av Uni-Com AS

Tilstandsrapport

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

Ja Uni-Com AS

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæringer ligger på boligmappen.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ukjent

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?

Nei

Generell kommentar

Nytt el-anlegg av Uni-Com AS i 2024 med samsvarserklæringer på boligmappen.



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 forenklede 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 i gang og stue

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Terrasseblokken står på fjell.



Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og fundamenter i betong.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør er av plast, synlig ved inspeksjon. Type vannrør er ikke fastslått, da rørene er tildekket og ikke tilgjengelige for visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

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

Boligen har eldre rørføringer, og det må påregnes at aldersrelaterte avvik eller uforutsette hendelser kan oppstå over tid. Det anbefales jevnlig tilsyn og vurdering av behov for utskifting eller vedlikehold av rørinstallasjoner for å sikre funksjon og forebygge skade.

Konsekvens/tiltak

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

Rørinstallasjoner som ligger i felles konstruksjon eller er en del av byggets opprinnelige tekniske anlegg, omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. Eventuell utbedring vil skje i regi av borettslaget, dersom det blir behov for tiltak. Eier er ansvarlig for rør og installasjoner inne i egen bolig, med mindre annet er avtalt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 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?](#)

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

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	120	5		125	40	7	132
SUM	120	5			40	7	132
SUM BRA	125						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré 2.5m ² , toalettrom 1.5m ² , gang 13m ² , bad/vaskerom 7,8m ² , kontor 5.7m ² , soverom 10m ² , soverom 2 11,5m ² , stue/kjøkken 54m ² , bod 8.9m ²	Ekstern bod 4.7m ²	

Kommentar

Innvendig bod har inngang via kjøkkenskap. Måleverdig areal er ca.8,9 med takhøyde 2.02m og lagringsplass med lavere takhøyde er ca.7m² med takhøyde 1.2m

Dette er en bod utenfor leilighetens betongkonstruksjon som er bygget i trekonstruksjoner veldig nærme fjell og ligger i veldig fuktig klima. Her er kryssfiner på undersiden begynt å svulme av fuktighet. Så her bør det gjøres tiltak.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Planløsningen i leiligheten avviker fra de opprinnelige, godkjente byggetegningene. Det er etablert en bod bak kjøkkenet som ikke er søkt om. Leiligheten er totalrenovert med ny planløsning, men det foreligger ingen dokumentasjon på at endringene er søkt om eller godkjent av bygningsmyndighetene.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Leiligheten er total renoveret innvendig og planløsning er endret.

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)
Kjedehus	111	14

Kommentar

Kjedehus Innvendig bod er ca.9m² som er måleverdi areal. Ekstern bod er på ca.4,7m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.7.2025	Arild Bertelsen	Takstingeniør
	Anda Andreea Ovesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	207	131		0	25152.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Liaflaten 82

Hjemmelshaver

Libakken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LIBAKKEN BORETTSLAG	953359057		BOB BBL Postinfo@bob.no tlf 55547400 Styreleder: Linda Byrkjeland Styrets e-post: styret.libakken@gmail. com	Ovesen Anda Andreea, Ovesen Robin Rene

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
47	671 787

Årsregnskap

Regnskapsår	0	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	0	Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+
Disponible midler:	0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	0

Kommentar

Felleskostnader pr mnd:
Renhold kr 80
Kabel-TV og Internett kr 564
Garasjeleie kr 170
Felleskostnader kr 7386
Totale felleskostnader kr 8200

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert og rolig boligområde på Nyborg i Åsane bydel. Kort gangavstand til dagligvarebutikker, skoler, barnehager og kollektivtransport. En kort kjøretur på ca. 6 minutter bringer deg til Horisont kjøpesenter, Åsane Storsenter, Åsane Kulturhus og Åsane Arena – steder som dekker det meste av bydelens tilbud innen handel, kultur og fritid. Området byr på gode turmuligheter, og har enkel tilgang til sentrum via E39.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, asfalt, støpt platting og betongtrapper som er belagt med varmekabler og skifer i trinnene.

Tinglyste/andre forhold

Nei

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 990 000	2023

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring ASA	89225677			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.08.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2025	
2	12.08.2025	Endret areal på bod.
3	14.10.2025	Endret på beskrivelsen på innvendigbod/ rom under terreng.
4	15.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 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 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 dampsperran 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.

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 innsiden 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 fukttinnhold 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 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

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/personvernerklaering/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/JC1792>

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