

Tilstandsrapport

📍 Vollavegen 18, 5261 INDRE ARNA

📖 BERGEN kommune

gnr. 287, bnr. 946

Areal (BRA): Enebolig 185 m²



Befaringsdato: 21.03.2023

Rapportdato: 24.03.2023

Oppdragsnr.: 13739-1952

Referansenummer: PG1604

Autorisert foretak: Takstkonsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Sæle



Gyldig rapport
24.03.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Takstkonsult AS

Takstkonsult AS ble stiftet i 2015 og drives av Kristoffer Sæle. Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom.

- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Reklamasjon- og skadetakst.
- Konsulent tjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning mm).

Kristoffer Sæle ble i 2005 utdannet tømrer og i 2014 videreutdannet som byggmester/fagtekniker hos Bergen Fagskole. I 2015 fullførte han utdanning som takstmann hos NEAK og har siden jobbet som uavhengig takstmann.

Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen som tømrer og byggeleder så leverer Takstkonsult AS godt, grundig og kvalitetsbevisst arbeid for private og profesjonelle aktører.



Rapportansvarlig



Kristoffer Sæle
Uavhengig Takstingeniør
ks@takstkonsult.com
976 44 335



TAKSTKONSULT

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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).

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

TAKSTOBJEKTET

Enebolig

Innredet over to etasjer.

- 1. etasje og 2. etasje.

Oppført i 1970.

- Påbygget, ombygget og rehabilitert i 2021 - 2023.

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell og har en grunnmur av betong/murkonstruksjoner.

Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:

Bygningen har yttervegger av isolerte trekonstruksjoner.

Utvendige bekledd med trekledning.

Takkonstruksjon:

Bygningen har en saltak konstruksjon som er utvendig teknet med takstein.

Etasjeskille:

Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Overflater:

Gulvene er bekledd med:

- Fliser og 1-stavs parkett.

Veggene er bekledd med:

- Slett malt plateledning og pusset mur.

Takene er bekledd med:

- Slett malt plateledning.

Bad 1. Et

Areal: 4,2 kvm.

Badet er helfliset og har en slett malt himling.

Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusj m/glassvegg, vegghengt toalett og baderomsinnredning.

Vaskerom

Areal: 7,8 kvm.

Fliser på gulv, slette malte vegger og himling.

Varmekabler i gulv.

Vaskerommet inneholder: Innredning med servant, varmtvannstank, ventilasjonsanlegg, rør-i-rør fordelerskap og sikringsskap.

Bad 2. Et

Areal: 6,6 kvm.

Badet er helfliset og har en slett malt himling.

Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusj m/glassvegg, opplegg for

badekar, vegghengt toalett og baderomsinnredning.

Stue/kjøkken

Areal: 55,2 kvm.

1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Kvik kjøkkeninnredning med frittstående øy, slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.

Integrerte hvitevarer:

- Kjøleskap med frysedel.

- Platetopp med integrert ventilator.

- Oppvaskmaskin.

- Stekeovn.

Oppvarming:

Oppvarming via elektrisitet og brensel:

- Varmekabler på bad.

- Rentbrennende peisovn i stue/kjøkken.

- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Tekniske installasjoner:

Vannrør av plast og avløpsrør av plast.

Sikringsskap med automatsikringer.

Hovedsikring på 50 ampere.

TILSTANDSGRADER

Bygningsdeler som er vurdert til TG 2:

- Radon.

- Avtrekk - kjøkken.

Merk: En del forhold som ikke kan vurderes grunnet manglende ferdigstilte.

For fullstendig gjennomgang av leilighetens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	80	80	0
2. Etasje	105	105	0
Sum	185	185	0

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

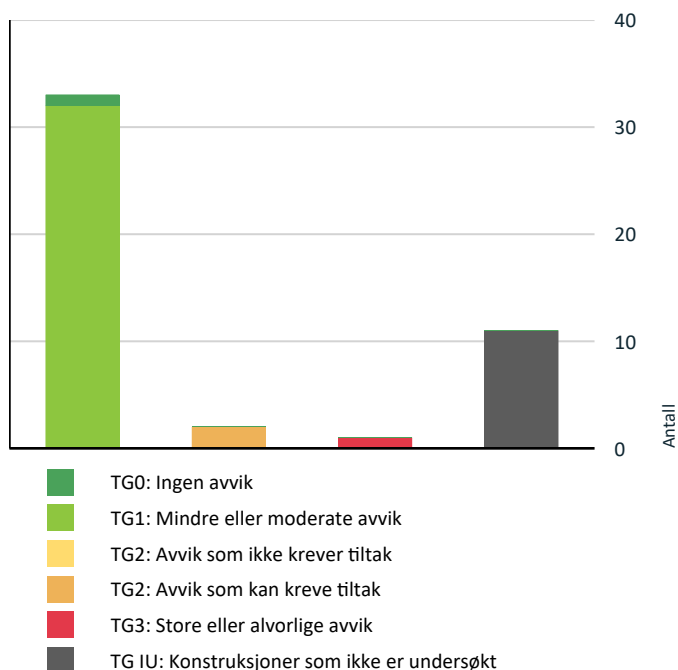
[Gå til side](#)

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres spesielt oppmerksomt på følgende: I denne rapporten er ikke vurdering av felles eiet bygningsmasse/fellesareal medtatt, bare enkelt beskrevet. Dette på grunn av manglende tilkomst til store deler av bygningsmassen. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiet's og deres vedlikeholdsrutiner, og evt tilstandsrapporter.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3".

Boligen var på befaring ikke 100% ferdigstilt, det er dermed en del punkt som ikke kan undersøkes/vurderes. Det gjøres da spesielt oppmerksomt på at det kan være forhold som ikke har blitt kommentert i rapport som ved en senere anledning vil kunne gi avvik. Eier/selger opplyser om at manglende forhold vil bli ferdigstilt og iht. dagens krav/standard.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)



Våtrom > Fukt i tiliggende konstruksjoner > Bad

[Gå til side](#)



Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

[Gå til side](#)



Våtrom > Fukt i tiliggende konstruksjoner > Vaskerom

[Gå til side](#)



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)



Våtrom > Tiliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap er plassert på vaskerom.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 50 ampere.

Kurser:

- 25 ampere 1 stk.
- 15 ampere 9 stk.
- 13 ampere 2 stk.

Hele det elektriske anlegget er skiftet av KG Elektro AS i 2022 og ferdigstilt i 2023.

Merk:

Det elektrisk anlegget er pr. dagsdato ikke 100% ferdigstilt, dermed ikke undersøkt. Eier opplyser om at siste rest av anlegget samt komplettering blir utført fortløpende av KG Elektro AS.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1970

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Boligen har gjennomgående god standard med gode kvaliteter.

Vedlikehold

Boligen er rehabilitert, ombygget og påbygget i 2021 - 2023.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Takkonstruksjonen er utvendig tekket med betongtakstein.

Påkostninger/vedlikehold:

Taktekking skiftet høsten 2022.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

TG 3

Takrenner og nedløp av aluminium.

Påkostninger/vedlikehold:

Nye takrenner og nedløp høsten 2022.

Merknad:

Det blir påpekt av undertegnede at det ikke er montert snøfangere på taket. Eier opplyser om at dette vil bli montert iht. krav før overlevering av bolig til nye eiere. Avviket er dermed ikke bemerket ytterligere i rapporten.

Veggkonstruksjon

TG 1

Yttervegger av isolerte trekonstruksjoner.

Utvendig bekledd med trekledning.

Påkostninger/vedlikehold:

Yttervegger er etterisolert med 50 mm i 2022.

Ny kledning og vindtetting på hele boligen i 2022.

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Saltak konstruksjon av tre som er utvendig tekket.

Isolert mot beboelsesdel.

Merk at deler av konstruksjonen er lukket, tilstandsgrad settes da iht. alder.

Påkostninger/vedlikehold:

Opprinnelig takkonstruksjon er isolert mot beboelse i 2023.

Vinduer

TG 1

Vinduer med 3-lags isolerglass i trekarmer.

Påkostninger/vedlikehold:

Alle vinduer er skiftet/installert i 2022.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Hovedinngangsdør

TG 1

Dør av tre med felt av 3-lags isolerglass.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkongskyvedør

TG 1

Dør av tre med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkong-/terrassedør - 1. et

TG 1

Dør av tre med felt av 2-lags isolerglass.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkong-/terrassedør - 2. et

TG 1

Dør av tre med felt av 3-lags isolerglass.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Bi-inngangsdør

TG 1

Bi-inngangsdør av tre med felt av 3-lags isolerglass.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Utgang fra stue/kjøkken til nordvest-vent balkong på 20,4 kvm.
Dekket er bekledd med terrassebord.
Rekkverk av tre og glass/aluminium.

Påkostninger/vedlikehold:
Ny balkong i 2022.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Utgang fra gang til sørvent terrasse.

INNENDIG

Overflater

TG 1

Gulvene er bekledd med:
- Fliser og 1-stavs parkett.

Veggene er bekledd med:
- Slett malt platekledning og pusset mur.

Takene er bekledd med:
- Slett malt platekledning.

Påkostninger/vedlikehold:
Alle overflater er ny/skiftet i 2022 - 2023.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskille av trebjelkelag.
Gulv mot grunn av støpt betong.

Det blir registrert lokale ujevnheter i etasjeskille og gulv på grunn. I en lengde på 2 meter så registreres det 5 - 10 mm avvik.

Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet/lyd.

Påkostninger/vedlikehold:
Støpt nytt gulv mot grunn i 2022. Eksisterende grunnmur er gravd reint fylt igjen med nye masser etter at den er isolert med 10cm XPS og knotteplast.

Radon

TG 2

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

Boligen ligger i ett område som i følge <http://geo.ngu.no/kart/radon/> er betraktet som moderat til lav.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:

Ikke behov for tiltak i dag, men radonmålinger bør vurderes.

Pipe og ildsted

TG 1

Rentbrennende peisovn.
Stålrørpipe.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Rom Under Terreng

TG 1

Boligen har vegger i 1. et som er dels går mot terreng.
Påforingsvegger mot grunnmur av tre som er bekledd med platekledning.

Påkostninger/vedlikehold:
Alle vegger er nyoppført i 2022.

Da vegger nylig er oppført og dermed under 5 år gammel så blir det ikke utført hulltaking.

Innvendige trapper

TG 1

Trapp av tre med heltre trinn, spile- og glassrekkverk.
Håndløper på vegg.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Areal: 4,2 kvm.
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusj m/glassvegg, vegghengt toalett og baderomsinnredning.

Badet er bygget nytt i 2022 og ferdigstilt i 2023.

Arbeidene er da utført av:

- BMP Mur AS.
- Moritz Vatle og Sønn AS.
- KG Elektro AS.

Det foreligger dokumentasjon fra overnevnte selskaper.

Bad med denne utførelse har en normal levetid på 10 - 20 år.

HELHETSVURDERING

Badet er nytt og pr. i dag ikke tatt i bruk.

Dermed ingen bruksslitasje.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

! TG 1

Overflater er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

Overflater Gulv

! TG 1

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 15 - 20 mm fall målt i nedsenket del.
- 5 - 10 mm fall mot nedsenket del.
- 45 mm høydeforskjell fra gulv v/dør til sluk.

Fall til sluk er ikke funksjonstestet med vann da vann pr. dags dato ikke er tilkoblet.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

Ventilasjon

! TG IU

Avtrekkssventil i himling.
Tilluft er etablert i dør.

Merk:

Ventilasjonsanlegg var ikke tilkoblet på befaring, avtrekk er dermed ikke kontrollert. Eier opplyser om at dette vil være innregulert og funksjonelt ved overtakelse.

Fukt i tilleggende konstruksjoner

! TG IU

Badet er nytt og pr. i dag ikke tatt i bruk.
Det foreligger også dokumentasjon fra utførende entreprenører.

Det blir dermed ikke utført hulltaking med fuktmålinger.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Areal: 7,8 kvm.
Fliser på gulv, slette malte vegger og himling.
Varmekabler i gulv.

Vaskerommet inneholder: Innredning med servant, varmtvannstank, ventilasjonsanlegg, rør-i-rør fordelerskap og sikringsskap.

Vaskerommet er bygget nytt i 2022 og ferdigstilt i 2023.

Arbeidene er da utført av:

- BMP Mur AS.
- Moritz Vatle og Sønn AS.
- KG Elektro AS.

Det foreligger dokumentasjon fra overnevnte selskaper.

Våtrom med denne utførelse har en normal levetid på 10 - 20 år.

HELHETSVURDERING

Vaskerommet er nytt og pr. i dag ikke tatt i bruk.

Dermed ingen bruksslitasje.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

! TG 1

Overflater er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

! TG 1

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 30 mm fall fra bgulv v/dør til sluk.

Fall til sluk er ikke funksjonstestet med vann da vann pr. dags dato ikke er tilkoblet.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Sluk av plast med klemring og vannlås.

Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

Ventilasjon

! TG IU

Avtreksventil i himling.
Tilluft er etablert i dør.

Merk:
Ventilasjonsanlegg var ikke tilkoblet på befaring, avtrekk er dermed ikke kontrollert. Eier opplyser om at dette vil være innregulert og funksjonelt ved overtakelse.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG IU

Vaskerommet er nytt og pr. i dag ikke tatt i bruk.
Det foreligger også dokumentasjon fra utførende entreprenører.

Det blir dermed ikke utført hulltaking med fuktmålinger.

2. ETASJE > BAD

Generell

Areal: 6,6 kvm.

Badet er helflisset og har en slett malt himling.

Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusj m/glassvegg, opplegg for badekar, vegghengt toalett og baderomsinnredning.

Badet er bygget nytt i 2022 og ferdigstilt i 2023.

Arbeidene er da utført av:

- BMP Mur AS.

- Moritz Vatle og Sønn AS.

- KG Elektro AS.

Det foreligger dokumentasjon fra overnevnte selskaper.

Bad med denne utførelse har en normal levetid på 10 - 20 år.

HELHETSVURDERING

Badet er nytt og pr. i dag ikke tatt i bruk.

Dermed ingen bruksslitasje.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

! TG 1

Overflater er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

Overflater Gulv

! TG 1

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 15 mm fall målt i nedsenket del.

- 30 mm høydeforskjell fra gulv v/dør til sluk.

Fall til sluk er ikke funksjonstestet med vann da vann pr. dags dato ikke er tilkoblet.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Badet har to sluker av plast med klemring og vannlås.

Det er synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Inventar på bad er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

! TG IU

Avtreksventil i himling.
Tilluft er etablert i dør.

Merk:
Ventilasjonsanlegg var ikke tilkoblet på befaring, avtrekk er dermed ikke kontrollert. Eier opplyser om at dette vil være innregulert og funksjonelt ved overtakelse.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

Badet er nytt og pr. i dag ikke tatt i bruk.
Det foreligger også dokumentasjon fra utførende entreprenører.

Det blir dermed ikke utført hulltaking med fuktmålinger.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Areal: 55,2 kvm.
1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.
Kvik kjøkkeninnredning med frittstående øy, slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.

Integrerte hvitevarer:
- Kjøleskap med frysedel.
- Platetopp med integrert ventilator.
- Oppvaskmaskin.
- Stekeovn.

Avtrekk

! TG 2

Platetopp med integrert ventilator som har kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG IU

Vannrør av rør-i-rør.
Fordelerskap er plassert på vaskerom.
Stoppekran på vaskerom.

Alle vann- og avløpsrør i boligen er skiftet av Moritz Vatle & Sønn AS.

Merk:
Boligen er pr. i dag ikke tilkoblet vann, stoppekran og fordelerstamme i skap er dermed ikke montert. Bygningsdelen er derfor ikke vurdert.

Eier opplyser om at vannrør m/stoppekran vil være ferdig installert og funksjonelt ved overtakelse.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Avløpsrør

! TG 1

Avløpsrør av plast.

Ventilasjon

! TG IU

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Merk:
Ventilasjonsanlegg var ikke tilkoblet på befaring, avtrekk er dermed ikke kontrollert. Eier opplyser om at dette vil være innregulert og funksjonelt ved overtakelse.

Varmesentral

Oppvarming via elektrisitet og brensel.
- Varmekabler på bad og i hele 1. et.
- Peisovn i stue/kjøkken.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Varmtvannstank

! TG IU

Varmtvannstank er ikke installert.

Eier opplyser om at denne vil bli installert iht. lover og krav ved overtakelse.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

! TG IU

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap er plassert på vaskerom.

Inneholder: Automatsikringer.

Hovedsikring på 50 ampere.

Kurser:

- 25 ampere 1 stk.
- 15 ampere 9 stk.
- 13 ampere 2 stk.

Hele det elektriske anlegget er skiftet av KG Elektro AS i 2022 og ferdigstilt i 2023.

Merk:

Det elektriske anlegget er pr. dagsdato ikke 100% ferdigstilt, dermed ikke undersøkt. Eier opplyser om at siste rest av anlegget samt komplettering blir utført fortløpende av KG Elektro AS.

Branntekniske forhold

! TG 0

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.

Drenering

! TG 1

Utvendig drenering fra 2022/2023 med selvdrenerende masser.

Drenering er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.

Terrengforhold

! TG IU

Tomten er pr. i dag ikke ferdig opparbeidet, dermed ikke undersøkt.

Eier opplyser om at område rundt boligen blir fortløpende opparbeidet.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	80	80	0	Bad , Vaskerom , Entré , Hall m/trapp , Gang , Grovgang, Soverom 1, Soverom 2, Stue	
2. Etasje	105	105	0	Bad , Stue/kjøkken , Gang , Soverom 1, Soverom 2, Omklingsrom	
Sum	185	185	0		

Kommentar

1. ETASJE

- Entre: 3,5 kvm.
- Hall m/trapp: 10 kvm.
- Gang: 6,2 kvm.
- Grovgang: 7,9 kvm.
- Soverom 1: 9,5 kvm.
- Soverom 2: 7,1 kvm.
- Vaskerom: 7,8 kvm.
- Bad: 4,2 kvm.
- Stue: 17,4 kvm.

2. ETASJE

- Stue/kjøkken: 55,2 kvm.
- Gang: 6,1 kvm.
- Bad: 6,6 kvm.
- Soverom 1: 11,7 kvm.
- Soverom 2: 14,7 kvm.
- Omklingsrom: 6,1 kvm.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

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:

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyde er stedvis under 2,4 meter, målt ned til 2,26 meter.

Brystningshøyde på soveromsvindu i 1. et er over 90 cm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.3.2023	Kristoffer Sæle	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	287	946	0	0	596.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vollavegen 18

Hjemmelshaver

Vollavegen Utvikling AS

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat vei til offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Statens Kartverk	23.03.2023		Ingen	0	Nei
Egenerklæring	23.03.2023	Det fremkommer ingen vesentlige avvik mellom eiers opplysninger i egenerklæringen og takstmannens observasjoner under befaring.	Ingen	0	Nei
Infoland.no	23.03.2023	Generell informasjon om boligen og innhenting av evt. plantegninger.	Ingen	0	Nei
Eier	23.03.2023	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Ingen	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/PG1604>

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