

Tilstandsrapport

📍 Badstustredet 7 Snr 2., 5016 BERGEN

📖 BERGEN kommune

gnr. 166, bnr. 886

Areal (BRA): Leilighet 93 m²



Befaringsdato: 29.06.2023

Rapportdato: 20.07.2023

Oppdragsnr.: 10147-1245

Referansenummer: OT5167

Autorisert foretak: Edvardsen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode Støldal Edvardsen



EDVARDESEN
TAKST

Gyldig rapport
20.07.2023

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.

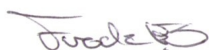
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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.

Edwardsen Takst AS



Rapportansvarlig



Frode Støldal Edwardsen

frode@edwardsentakst.no

401 00 642

EDVARDESEN
TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 strakstiltak 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

TAKSTOBJEKTET:

4-roms eierleilighet beliggende i 2 etasje + loft. Entre tilhørende leiligheten i 1 etg.
Adkomst via felles trappegang.
Bygget er oppført i 1884 og vesentlig modernisert i 2015-16.
Seksjonert i 2023. (Under seksjonering på befaringstidspunktet).

Leilighet med flere gode kvaliteter, funksjonell planløsning og med normal standard.

Selve bygget er oppført 1884 og skal derfor være oppført i henhold til den tids byggeskikk.
Deler av konstruksjonen som er modernisert i 2015/16 skal være utført iht. tek 10.
Bygningens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. Bygningen ble bygget i 1884 og bygningsdeler som ikke er skiftet vil være på slutten av sin levetid, alle bygningsdeler har begrenset levetid.
Eldre konstruksjoner deler sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og regler og vil ikke tilfredsstille dagens krav.
Bygget er renover og flere bygningsdeler er skiftet. Bærende konstruksjoner som grunnmur, heltre yttervegger, innvendige bærevegger og taksperr er fra byggeår.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler og boligens tilstand henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Leilighet - Byggeår: 1884

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmet tak av av sperrekonstruksjon med sutaksbord og overliggende takpapp eller tilsvarende.
Taket er tekket med teglstein.
Takrenner og nedløp i stål.
Snøfangere er montert langs boligens randsoner.

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon av liggende laftet plank. Yttervegger er etterisolert og innvendig platet.
Utvendig fasade er kledd med liggende enkelfalset kledning. Vannbord mot grunnmur.

Malte vinduer med isolerglass i trekarmer.
Leiligheten har en entredør med brann- og lydklasse (B30/35db) mot felles gang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i leiligheten er bekledd med:
- Laminat

Veggene i leiligheten er bekledd med:
- Malte plater.

Takene i leiligheten er bekledd med:
- Malte plater.

Leilighetens overflater holder en normal standard, overflater har alminnelig brukslitasje ut ifra alder.

Leiligheten har etasjeskille i tre.

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

Leiligheten har malte glatte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad (5,9 m²)
Bad med fliser på gulv og Microsement på vegger.
Varmekabler i gulv.
Sanitærutstyr på bad er: veggghengt toalett, dusj og servant med innredning.
Mekanisk avtrekkventil.

Bad (5,7 m²)
Bad med fliser på gulv og vegger.
Varmekabler i gulv.
Sanitærutstyr på bad er: veggghengt toalett, dusj og servant med innredning.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekkventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, nedfelt stålvaske, glatte fronter, god skaplass og opplegg for oppvaskmaskin.
Integrert platetopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap med frys.
Ventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Plastrør (rør i rør) med fordelerskap.

Leiligheten har interne avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjon med aggregat på kjøkken.
Det er ikke balansert ventilasjon på loft.

Varmtvannsbereider på 200 liter datert 2016.

Elektrisk anlegg med automatsikringer og
jordfeilbryter.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.
Seksjonen er sprinklet.
Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering
for boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.
Antatt faste masser av gråstein mot fjell.

Fuksikring mellom tiliggende terreng og
grunnmur rundt deler av boligen. Det er uvisst
om fuksikringen er montert helt ned langs
grunnmur.
Drensrør i grunn tilkoblet enkelte nedløpsrør.

Grunnmur av pusset sparstein og gråsteinsmur.
Utvendig munkepuss.
Deler av grunnmur er utvendig påstøpt og pusset
i nyere tid.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilighet			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 etasje	2	2	0
2 etasje	65	65	0
Loft	26	26	0
Sum	93	93	0

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

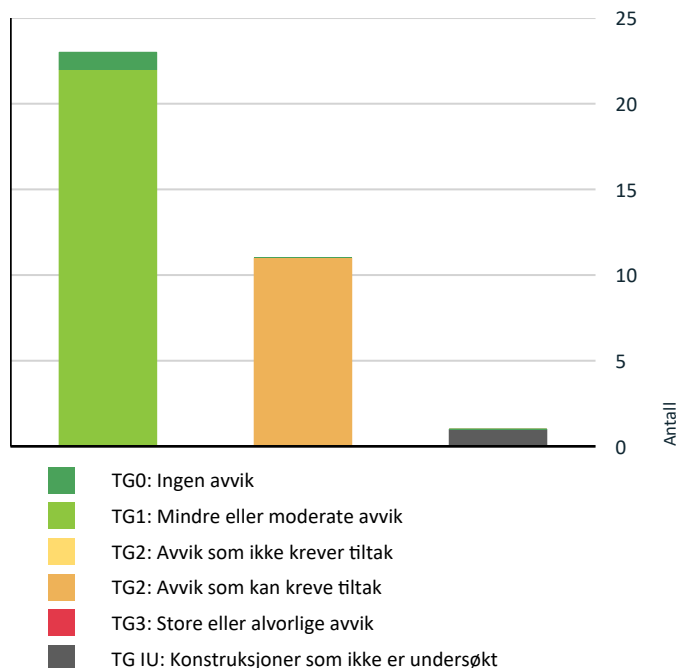
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Noe avvik i planløsning i 2 etasje. Deler av stuen er opprinnelig walk in Closet, samt soverom mot kjøkken er opprinnelig stue/kjøkken.

Planløsning på loft har avvik. Bod er omgjort til bad.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad (5,7 m²)

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert noe høy slitasjegrad enkelte steder på vannbord og kledning. Treverk har ikke tilstrekkelig avstand fra terreng ved hjørne mot ytterbod. Konstruksjonen er original. Yttervegger har ikke samme lufting som dagens konstruksjoner. Beslag under vannbord mot grunnmur er stedvis slitt og skadet.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er montert sarnafil i overgang gulv og opp på grunnmur bak påførte innvendige vegger. Det er ikke registrert feil eller tegn til skader i området. Ukjent oppbygging mot innvendig grunnmur.

Generelt:

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad (5,9 m²)

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Udokumentert utførelse.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad (5,7 m²)

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad (5,7 m²)

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Udokumentert utførelse.



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Sammendrag av boligens tilstand

Det må forventes at deler av dreneringen rundt
boligen er eldre.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ingen avvik registrert. Vurdering er gjort på grunnlag
av alder og den tid byggeskikk, som ikke tilfredsstill
dagens krav til standard.



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

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

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår

1884

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Boligen er oppusset og dels renovert i 2015/20216
---------------	---

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Taket er tekket med teglstein.

Ny tekking montert i 2023.

Taktekking er besiktiget fra bakkenivå pga. HMS hensyn.

Nedløp og beslag

! TG 1

Takrenner og nedløp i stål.

Snøfangere er montert langs boligens randsoner.

Kommentar:

Nyere renner, nedløp og snøfangere montert i 2023.

Veggkonstruksjon

! TG 2

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon av liggende laftet plank.

Yttervegger er etterisolert og innvendig platet.

Utvendig fasade er kledd med liggende enkelfalset kledning. Vannbord mot grunnmur.

Overflater er oppgradert. Original bærende konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe høy slitasjegrad enkelte steder på vannbord og kledning. Treverk har ikke tilstrekkelig avstand fra terreng ved hjørne mot ytterbod.

Konstruksjonen er original. Yttervegger har ikke samme lufting som dagens konstruksjoner.

Beslag under vannbord mot grunnmur er stedvis slitt og skadet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig vedlikeholdsbehov. Kledning/vannbord nært terreng bør regelmessig kontrolleres.

Takkonstruksjon/Loft

! TG 1

Valmet tak av av sperrekonstruksjon med sutaksbord og overliggende takpapp eller tilsvarende.

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

Kommentar:

Det er opplyst at undertaket (overliggende papp) ble skiftet ifm. med nyere taktekking.

Det er ikke registrert vesentlige avvik. Vurdering er gjort på grunnlag av alder på undertak (overliggende papp).

Vinduer

! TG 1

Malte vinduer med isolerglass i trekarmer. Flere takvinduer.

Vinduer er i hovedsak datert 2023.

Dører

! TG 1

Leiligheten har en entredør med brann- og lydklasse (B30/35db) mot felles gang.

INNENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 1

Gulvene i leiligheten er bekledd med:
- Parkett.

Veggene i leiligheten er bekledd med:
- Malte plater.
Ett soverom i 2 etasje har åpen teglsteinsmur med synlig tømmerkonstruksjon.

Takene i leiligheten er bekledd med:
- Malte plater.

Leilighetens overflater holder en normal standard, overflater har alminnelig brukslitasje ut ifra alder.
Deler av yttervegg på soverom mot kjøkken er renovert og åpnet mot tegl og trekonstruksjoner. Synlig original konstruksjon.

Kommentar:
Noe bruksslitasje og skader i gulv/vegger er registrert.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Bygningen har etasjeskille i tre.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. 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 slike tiltak.

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom Under Terreng

TG 2

Rom i u-etg støter mot grunnmur med tilstøtende masser. Ingen tegn til fukt på overflater eller gulv. Hulltaking er utført på soverom mot vest. Ingen unormale fuktverdier er registrert i treverk. RF måling i vegger viser under 14 %.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert sarnafil i overgang gulv og opp på grunnmur bak påførte innvendige vegger. Det er ikke registrert feil eller tegn til skader i området.
Ukjent oppbygging mot innvendig grunnmur.

Generelt:

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll av konstruksjonen på grunnlag av alder på grunnmur og utvendig drenering.

Innvendige trapper

TG 2

Trapper av tre. Parkett i trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Innvendige dører

TG 1

Leiligheten har malte glatte innvendige dører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD (5,9 M²)

Generell

Bad med fliser på gulv og Microsement på vegger.
Varmekabler i gulv.
Sanitærutstyr på bad er: vegghengt toalett, dusj og servant med innredning.
Mekanisk avtrekkventil.

Overflater vegger og himling

! TG 1

Bad med microsement på vegger og malte plater i himling.

Overflater Gulv

! TG 1

Flislagt gulv med varmekabler.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Bad med membran og plastsluk.

Kommentar:

Det er synlig membran og klemring i sluk. Samt synlig membran i tilkoblingsskap over toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Udokumentert utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak nødvendig. Innhent dokumentasjon om mulig.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Sanitærutstyr på bad er: vegghengt toalett, dusj og servant med innredning.

Ventilasjon

! TG 1

Mekanisk avtrekk og tilluft under dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er utført fra stue mot dusjsone. Registrert fuktverdie i treverk er 12 %.

LOFT > BAD (5,7 M²)

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger.
Varmekabler i gulv.
Sanitærutstyr på bad er: vegghengt toalett, dusj og servant med innredning.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekkventil.

Overflater vegger og himling

! TG 1

Bad med fliser på vegger og malte plater i himling.

Overflater Gulv

! TG 2

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Bad med membran og plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Udokumentert utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak nødvendig. Innhent dokumentasjon om mulig.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Sanitærutstyr på bad er: vegghengt toalett, dusj og servant med innredning.
Opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

! TG 1

Mekanisk avtrekk og tilluft under dør.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

Hulltaking er ikke utført da dusjsone ligger mot yttervegger. Eneste mulighet for kontroll vil være på motsatt side av rommet v/ dør.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN (18,3 M²)

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkkeninnredning med benkeplate av heltre, nedfelt stålvaske, glatte fronter, god skaplass og opplegg for oppvaskmaskin. Integrert platetopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap med frys.

Det er ikke registrert skader, fuktskoder eller knirk i gulv på kjøkken. Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i gulv ved kjøleskap, oppvaskmaskin eller andre utsatte steder på kjøkkenet på befaringsdagen. Avrenning fra kjøkkenbatteri er kontrollert og funnet tilfredsstillende.

Det er montert fuktsensor under skapinnredning v/servant

Avtrekk

! TG 1

Ventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 1

Plastrør (rør i rør) med fordelerskap.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert. Lukket anlegg utover vannfordelerskap.



Avløpsrør

! TG 1

Leiligheten har interne avløpsrør av plast.

Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert.

Ventilasjon

! TG 1

Balansert ventilasjon med aggregat på kjøkken.

Kommentar:
Det er ikke opplyst om feil eller mangler på anlegget.
Det er ikke balansert ventilasjon på loft.

Varmtvannstank

! TG 1

Varmtvannsbereder på 200 liter datert 2016

Elektrisk anlegg

! TG 1

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter.

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggssarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det foreligger samsvarserklæring på deler av anlegget.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det 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

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

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?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei

Pga. det ikke foreligger el-tilsynsrapport de siste 5 år eller samsvarserklæring for hele el-anlegget anbefales en el-kontroll.



Branntekniske forhold

TG 0

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Seksjonen er sprinklet.

Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på røykvarslere?

Nei

3. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

Antatt faste masser av gråstein mot fjell.

Fundamentering kan ikke garanteres det er ikke foretatt undersøkelser av grunnforhold.

Drenering

TG 2

Fuksikring mellom tiliggende terreng og grunnmur rundt deler av boligen. Det er uvisst om fuksikringen er montert helt ned langs grunnmur.

Drensrør i grunn tilkoblet enkelte nedløpsr

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det må forventes at deler av dreneringen rundt boligen er eldre.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur av pusset sparstein og gråsteinsmur. Utvendig munkepuss. Deler av grunnmur er utvendig påstøpt og pusset i nyere tid.

Det er ikke registrert riss eller setninger i mur som tilsier at bygget er fundamentert på ustabile masser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen avvik registrert. Vurdering er gjort på grunnlag av alder og den tid byggeskikk, som ikke tilfredsstiller dagens krav til standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Ikke kontrollert da dette er skjulte installasjoner, valgt tilstands grad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/forventet levetid, det tas følgelig forbehold vedr. dette (nedgravde ledninger/avløp kan være i bedre/dårligere stand kontra "Levetidstabeller" som er et gj-snitt. Undersøkelse av faktisk tilstand på slike ledninger må evt utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 etasje	2	2	0	Entré (1,6 m ²)	
2 etasje	65	65	0	Gang (11,8 m ²), Soverom (6,2 m ²), Stue/kjøkken (18,3 m ²), Stue (21 m ²), Bad (5,9 m ²)	
Loft	26	26	0	Soverom (11 m ²), Gang (9 m ²), Bad (5,7 m ²)	
Sum	93	93	0		

Kommentar

Utvendig bod i 1 etasje på 8,5 m².

Takhøyde i 2 etasje er målt til ca 2,48m.

Arealene er oppmålt på stedet i hht. NS-3940.

Arealer beregnes og defineres etter bruken av rommet på befarrings stidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Arealer oppgitt som rombenevnelse er innvendige mål. Innvendige sjakter, piper etc. kan være inkludert i arealet. Arealet er ca.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Noe avvik kan forekomme grunnet interne sjakter, påførte vegger, varierende veggtykkelser, skjevheter og annet som ikke kan avdekkes uten inngrep i konstruksjonen. Dette er en eldre bolig med skjevheter og mange rom. Noe avvik må forventes.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Noe avvik i planløsning i 2 etasje. Deler av stuen er opprinnelig walk in Closet, samt soverom mot kjøkken er opprinnelig stue/kjøkken.

Planløsning på loft har avvik. Bod er omgjort til bad.

Brannceller

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Brannsjikt mellom enheter har avvik under trapp mellom 1 og 2 etasje.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Det er skiftet takstein i 2023.

Nye vinduer i u-etg.

Det var pågående arbeid i boligen under befaring. Etter befaring er det opplyst at følgende skal monteres:

- Ytterdør i u-etg.

- Nytt vindu mot utv bod.

- Utsmykking over vannbordene på de 3 vinduene over inngangsparti

Disse punktene er ikke videre vurdert i rapporten.

I november 2020 ble det oppdaget ekte hussopp i et skille mellom 1. etg og kjeller. Årsak til skaden var feilmontering av avfukter i utvendig bod. Skaden ble oppdaget på et tidlig stadium og totalrehabilitering og utbedringsarbeider ble utført av Rentox AS våren 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.6.2023	Frode Støldal Edvardsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	166	886		2	92.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Badstustredet 7

Hjemmelshaver

Sævig Thomas

Kommentar

Boligen er under seksjonering. Leiligheten har opplyst eierseksjon 2. Seksjoneringspapirer er ikke gjennomgått.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet mellom Marken og Kaigaten.
Flott brosteinsbelagt smau i tilbaketrukket bilfri gate.
Nærhet til alt byen har å by på og sykkelavstand til Kronstad, Haukeland etc

Adkomstvei

Privat til offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger

Regulering

Plannavn: Bergenhus. Gnr. 166, Bnr. 870, Reguleringsplan for Marken.
Reguleringsformål: Bolig.

Om tomten

Bygget opptar i hovedsak tomten. Uteareal i front på ca 18 m²

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Eier har gitt generell info om boligen	Innhentet	0	Nei
Statens Kartverk			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring			Gjennomgått	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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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/OT5167>

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