

Tilstandsrapport

 Eiet seksjon
 Løbergsveien 47 B, 5055 BERGEN
 BERGEN kommune
 gnr. 159, bnr. 563, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 02.05.2025

Rapportdato: 05.05.2025

Oppdragsnr.: 16515-1665

Referansenummer: QS7174

Autorisert foretak: Johnsen Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Einar Johnsen

Vår ref: Einar Johnsen



Johnsen Taksering 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.

JOHNSEN TAKSERING AS

Johnsen Taksering AS så dagens lys i oktober 2000. Innehaver og daglig leder Einar Johnsen er utdannet Byggmester med ca. 25 år bak seg i byggebransjen. Johnsen Taksering AS har i alle år vært autorisert medlem i Norsk Takst (tidligere Norges Takseringsforbund). Vi er sertifisert for å utføre verditakster og tilstandsrapporter av boliger. I tillegg utfører vi tomtetakster, forhåndstakster og byggelånskontroll. I de årene vi har drevet med taksering har vi opparbeidet oss betydelig erfaring og solid kompetanse i takseringsfaget. Våre oppdragsgivere er private, utbyggere, eiendomsめglere, banker og kommuner. Vi holder kontor på Sotra, men opererer i hele Bergens-området med omkringliggende kommuner.



Rapportansvarlig

Einar Johnsen

Uavhengig Takstingeniør

einar@johnsentakst.no

997 33 551



Johnsen Taksering AS

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 ble i 2007 gjenstand for totaloppussing, noe som bl.a. omfatter kjøkken, bad og elektrisk anlegg. Nåværende eier har også i nyere tid skiftet laminatgulv og malte alle platevegger og tak. Det ble skiftet takstein på hele sameiet i 2018. To soveromsvinduer ble skiftet i 2019. Leiligheten fremstår i god vedlikeholdsmessig stand. Fukt i påfóret trevegg på innsiden av grunnmur under terreng på det ene soverommet. Besiktigelsen er foretatt i en møblert leilighet og alle overflater er ikke kontrollert.

Eiet seksjon - Byggeår: 1932

UTVENDIG

[Gå til side](#)

TAK:

Husets tak er saltak oppført i sperrekonstruksjon. Taktekingen er av betongtakstein.

UTTERVEGGER:

Ytterveggene (utenom grunnmur) er oppført i murkonstruksjon (antatt teglstein) som er påfóret og platekledd på innsiden. Utvendig pusset og malt.

VINDUER OG YTTERDØRER:

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, samt nyere PVC vinduer med 2-lags energiglass. Leilighetens ytterdør er en brann- og lydklassifisert tredør i hvitmalt utførelse. Døren er produsert i 2024.

INNENDIG

[Gå til side](#)

OVERFLATER:

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene og innvendige tak har malte plater.

GULV PÅ GRUNN OG ETASJESKILLER:

Støpt gulv på grunn i hele seksjonen. Oppfóret tregulv på et soverom. Etasjeskiller mot seksjonen over er oppført i trebjelkelag.

RADON:

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

PIPE:

Boligen har mursteinspipe. Ildsted er ikke etablert.

ROM UNDER TERRENG:

Et soverom, bad og kjøkken grenser mot grunnmur under terreng. Hulltaking var kun mulig på soverom hvor det er påfóret og platet trevegg på innsiden av grunnmur. Her ble det visuelt registrert fukt (fuktblærer) i nedre del av veggplate på innfóret trevegg. Det ble foretatt fuktsøk med protimeter der hvor symptomene var mest påfallende og der ble det registrert høy fukt (35,9 fuktprosent). Hulltaking var derfor ikke nødvendig for å påvise fukt.

INNENDIGE DØRER:

Hvite formpressede lettdører, antatt fra 2007.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD/VASKEROM:

Badet ble ihht. eier pusset opp i 2007. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Arbeidene skal ha vært

utført i regi av sameiet. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon, men ettersom sameiet var tiltakshaver, bør den være å oppdrive der Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk som befinner seg under skap med v.v. tank er målt til 25 m.m. Sluk under det store dusjkabinettet var ikke tilgjengelig. Sluk under skap med v.v. tank var bare så vidt synlig, men ikke tilgjengelig for innvendig inspeksjon. Sluk under hjørnebadekar var ikke tilgjengelig. Det er for meg ukjent tettesjikt/membran. Rommet har servant m/servantskap, toalett, hjørnebadekar med tilhørende dusj og glassvegg, samt opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk og sensorstyrt avtrekksvifte av typen PAX. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt på tilstøtende soverom som ligger bak våtsonen for vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16 som er like innenfor akseptabelt nivå.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har IKEA-innredning fra 2007 med sorte glatte fronter. Stålvask nedfelt i benkeplate av laminat. Det er integrert stekeovn fra 2019, samt keramisk platetopp. Øvrige hvitevarer er i takstssammenheng ikke integrerte. Konferér eier vedr. hva som følger med.

Det er over kokesonen kjøkkenventilator i børstet stål med antatt avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VANN OG AVLØPSRØR:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som sammen med stoppekran er plassert på bad. Partier med isolerte kobbervannrør ved v.v. tank. Det er avløpsrør av plast.

VENTILASJON:

Utenom bad og kjøkken har boligen naturlig ventilasjon.

V.V. TANK:

V.v. tank i eget skap på bad. Tanken som har et nettovolum på 115 liter ble montert i 2007, men produsert i 2005.

ANNET TEKNISK UTSTYR:

Dørtelefon med automatisk åpner av oppgangens ytterdør på gateplan.

ELEKTRISK ANLEGG:

Sikringsskap som er plassert ute i felles trappegang, inneholder automatsikringer med 2/40 A hovedsikring og jordfeilbryter. I tillegg 9 kurser. AMS strømmåler fra 2018.

BRANNTTEKNISK:

Boligen er utstyrt med et stk. pulverapparat på 6 kg, samt en røykvarsler som er tilknyttet husets felles alarmanlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

GRUNN OG FUNDAMENTER:

Byggegrunn er ikke kjent, men huset må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag. Bygningen har betonggrunnmur.

DRENERING:

Dreneringen antas å være fra 1932. Det vites ikke om det er lagt

Beskrivelse av eiendommen

dreneringsrør i grunn bak grunnmur.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Eiet seksjon

- Det foreligger ikke tegninger

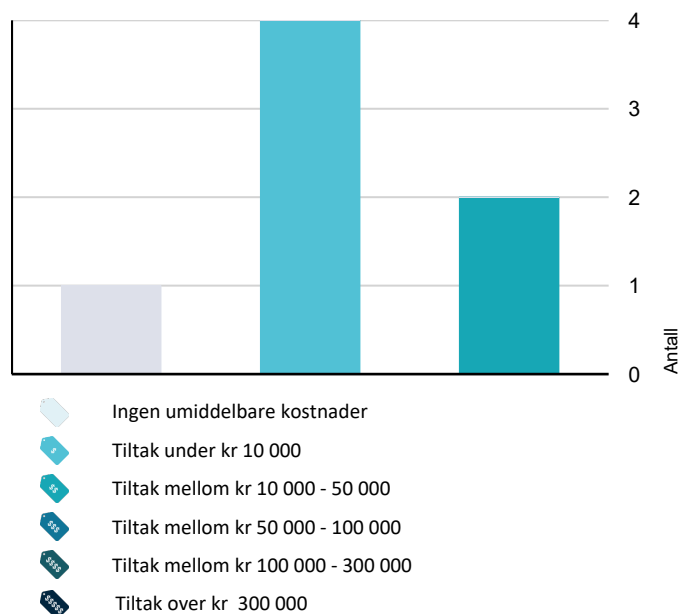
Sammendrag av boligens tilstand

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

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. Skjønnhetsfeil kommenteres ikke.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON



Byggeår
1932

Kommentar
Eiendomsverdi og eier

Anvendelse

Bolighus på 3 etasjer + loft. Den takserte seksjon som ligger i 1. etasje er bebodd av eier som har bodd der siden 2017.

Standard

Normalt god standard på leilighetens overflater og utstyr.

Vedlikehold

Godt vedlikehold innerdørs. Fasader har behov for oppussing.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Ny takstein i 2018 på hele sameiet. Dette ihht. eier.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



! TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene (utenom grunnmur) er oppført i murkonstruksjon (antatt teglstein) som er påfóret og platekledd på innsiden. Utvendig pusset og malt.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Husets tak er saltak oppført i sperrekonstruksjon.

! TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, samt nyere PVC vinduer med 2-lags energiglass.

To nye soveromsvinduer fra 2019

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Et stuevindu går tregt. Knekt vrider på et soveromsvindu.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Andre tiltak:

Det nevnte vinduet må justeres. Knekt vrider må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Knekt vrider

! TG 0 Dører

Leilighetens ytterdør er en brann- og lydklassifisert tredør i hvitmalt utførelse. Døren er produsert i 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene og innvendige tak har malte plater.

Nye laminatgulv i 2023. Vegger og tak ble malt i 2021.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Støpt gulv på grunn i hele seksjonen. Oppfôret tregulv på et soverom. Etasjeskiller mot seksjonen over er oppført i trebjelkelag.

! TG 2 Radon

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.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Ildsted er ikke etablert.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Et soverom, bad og kjøkken grenser mot grunnmur under terreng. Hulltaking var kun mulig på soverom hvor det er påfôret og platet trevegg på innsiden av grunnmur. Her ble det visuelt registrert fukt (fuktblærer) i nedre del av veggplate på innfôret trevegg. Det ble foretatt fuktsøk der hvor symptomene var mest påfallende og det ble registrert høy fukt (35,9 fuktprosent). Hulltaking var derfor ikke nødvendig for å påvise fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Veggplate må fjernes for å avdekke omfanget av fukten. Årsaken må så kartlegges og utbedres (se drenering)

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Høy fukt i platevegg

! TG 2 Innvendige dører

Hvite formpressede lettdører, antatt fra 2007.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Badedør tar i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Badedør må justeres.

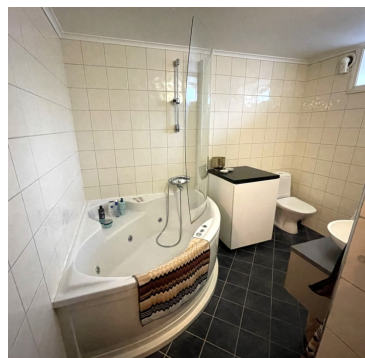
VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet ble ihht. eier pusset opp i 2007. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Arbeidene skal ha vært utført i regi av sameiet. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon, men ettersom sameiet var tiltakshaver, bør den være å oppdrive der.

Årstall: 2007



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2007

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk som befinner seg under skap med v.v. tank er målt til 25 m.m. Sluk under det store dusjkabinettet var ikke tilgjengelig.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under skap med v.v. tank var bare så vidt synlig, men ikke tilgjengelig for innvendig inspeksjon. Sluk under hjørnebadekar var ikke tilgjengelig. Det er for meg ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

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

Skap med v.v. tank må flyttes for å komme til og rengjøre sluk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Så vidt synlig sluk under skap med v.v. tank.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant m/servantskap, toalett, hjørnebadekar med tilhørende dusj og glassvegg, samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2007



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk og sensorstyrt avtrekksvifte av typen PAX.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det mangler tilluft ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det er mulig å skaffe tilluft fra vindu, men rent praktisk bør det etableres tilluft ved dør.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt på tilstøtende soverom som ligger bak våtsonen for vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16 som er like innenfor akseptabelt nivå.

Det ble med måleapparat registrert strømførende ledninger der det var mulig å bore hull i vegg mellom stue og bad. Denne veggen ligger bak våtsonen for hjørnebadekar. På grunn av risiko for å treffe på strømførende ledninger, var det ikke tilrådelig å bore der. De ble foretatt fuktsøk på veggen uten å kunne registrere noe avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktnivået i vegg mellom bad og soverom er like oppunder uakseptabelt nivå (17,5 %).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men forholdet må holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > ENTRÉ/STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har IKEA-innredning fra 2007 med sorte glatte fronter. Stålvask nedfelt i benkeplate av laminat. Det er integrert stekeovn fra 2019, samt keramisk platetopp. Øvrige hvitevarer er i taktsammenheng ikke integrerte. Konferér eier vedr. hva som følger med.

Årstall: 2007

Kilde: Eier



1. ETASJE > ENTRÉ/STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er over kokesonen kjøkkenventilator i børstet stål med antatt avtrekk ut.

Årstall: 2007

Kilde: Eier



Ventilator bestod papirtesten

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som sammen med stoppekran er plassert på bad. Partier med isolerte kobbervannrør ved v.v. tank. Vannrør antas å være skiftet i 2007 da badet ble pusset opp.

Årstall: 2007

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Utenom bad og kjøkken har boligen naturlig ventilasjon.

! TG 2 Varmtvannstank

V.v. tank i eget skap på bad. Tanken som har et nettovolum på 115 liter ble montert i 2007, men produsert i 2005.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det ble i 2010 innført krav om at varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Dette for å unngå risiko for varmgang og brann. Denne v.v. tanken som er 20 år gammel har effekt på 2000 W

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Ikke tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Andre installasjoner

Dørtelefon med automatisk åpner av oppgangens ytterdør på gateplan.

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

Sikringsskap som er plassert ute i felles trappegang, inneholder automatsikringer med 2/40 A hovedsikring og jordfeilbryter. I tillegg 9 kurser. AMS strømmåler fra 2018.

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

utsiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2007 Ettersom leiligheten ble gjenstand for totaloppussing i 2007, antas siste oppgradering av anlegget og være fra 2007. Det er imidlertid ikke dokumentert.

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

Ja Siste oppgradering er utført av Kvasheim Elektro AS.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Samsvarserklæring er i skrivende stund ikke forevist meg.

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og 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?

Nei

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

Ja

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

Ja Ut fra alder anbefales det en faglig kontroll av anlegget. Elektriske anlegg bør kontrolleres hvert 5. år.

Generell kommentar

Det er ved enkel visuell kontroll ikke funnet feil på det elektriske anlegget. Tg 2 er ansatt på bakgrunn av at det anbefales faglig kontroll av elektriske anlegg hvert 5. år. En slik kontroll kan koste mellom kr. 10 og 15 000. Ofte faller slike kontroller innunder sameiets vedlikeholdsansvar. Det er ikke undersøkt i dette tilfelle.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med et stk. pulverapparat på 6 kg, samt en røykvarsler som er tilknyttet husets felles alarmanlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Eier opplyser at hun skal gjøre innkjøp av nytt brannslukningsapparat innen salg, noe det forutsettes.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent, men huset må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen antas å være fra 1932. Det vites ikke om det er lagt dreneringsrør i grunn bak grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Det er registrert fukt på trevegg på innsiden av grunnmur. Dette indikerer fukttransport i grunnmur grunnet aldrende/sviktende drenering og manglende fuktsikring av grunnmur. Forholdet må undersøkes av fagfolk. Redrenering og fuktsikring av grunnmur kan ikke utelukkes. Normalt er denne typen forhold en sameiesak, og det er derfor ikke ansatt noe kostnadsestimat. Redrenering er for øvrig normalt en relativt kostbar affære.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

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

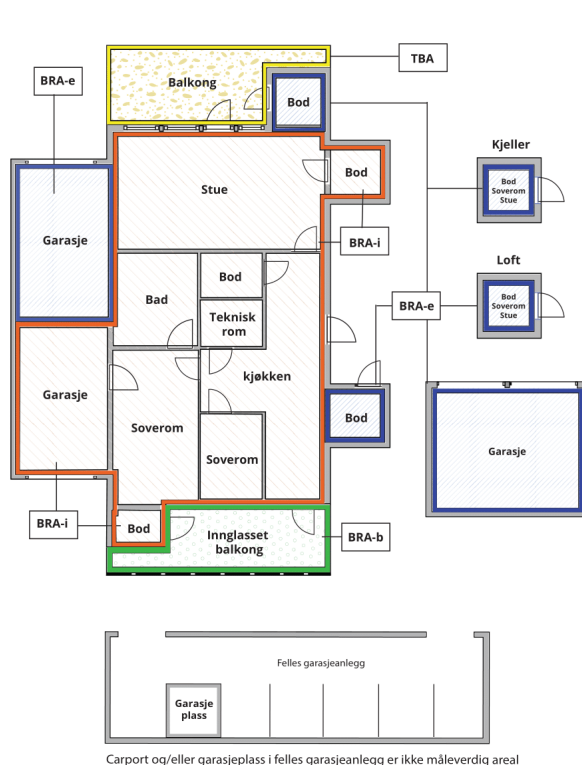
Hva er måleverdig areal?

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 byggtetnisk 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

Eiet seksjon

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	50			50		1	51
Loft		6		6		12	18
SUM	50	6				13	69
SUM BRA	56						

Romfordeling

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

Kommentar

NETTOAREAL AV HVERT ROM

Entré: 5,4 m²

Stue: 14,2 m²

Kjøkken: 6,9 m²

Soverom 1: 7 m²

Soverom 2: 9 m² gulvareal. 7,9 m² måleverdig areal.

Bad/vaskerom: 6,6 m²

TAKHØYDER

Entré: 2,39 m.

Stue: 2,39 m.

Kjøkken: 2,26 m.

Soverom 1: 2,38 m.

Soverom 2: 2,26 m.

Bad/vaskerom: +/- 2,25 m.

Loft (måleverdig areal med fratrekk for skråtak)

Bod 1: 2,6 m²

Bod 2: 2,9 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

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)
Eiet seksjon	50	6

Kommentar

Eiet seksjon

Arealene er fremkommet ved oppmåling på stedet med lasermåler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.5.2025	Einar Johnsen	Takstingeniør
	Vilde Næss Brodahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	159	563		1	591.2 m ²	Se eiendom	Eiet

Adresse

Løbergsveien 47 B

Hjemmelshaver

Vilde Næss Brodahl

Boligselskap

Sameiet Løbergsveien 47 B

Eierandel

1 / 6

Forretningsfører

Intern forretningsførsel

Organisasjonsnr

916163029

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Østvendt beliggende bolighus på Solheim i Bergen kommune. Fra den takserte seksjon som ligger i 1. etasje, er det god utsikt utover nærområdene og over mot Kronstad, Årstad, Landås, Fløien, Ulriken og Landås fjellet m.m. Innenfor gangavstand finner vi offentlig kommunikasjon i form av både buss og bybane, dagligvarebutikk, barneskole, barnehage, apotek, universiteter og høyskoler m.m. Det opplyses at man bruker ca. 20 min. å gå inn til Bergen sentrum med alle sine butikker, restauranter, service og kulturtilbud. Den nye turveien Løvstien går like ved. Fra denne går det også tursti opp til toppen av Løvstakken. For øvrig gode turmuligheter i nærområdene til flere av byfjellene. Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann via private fellesledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private fellesledninger.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse

Om tomten

Fellestomten grenser mot Løbergsveien i øst og mot Rogagaten i vest. På vestsiden av bolighuset er det et fellesområde med støpt platting og murer, grøntareal, prydbusker o.a. beplantninger, samt en felles oppbevaringsbod.

Tinglyste/andre forhold

Til leiligheten tilhører det to boder på loft. Arealet av disse er medtatt i arealoppsettet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	02.05.2025	Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	02.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eier		Generelle eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Kursfortegnelse		Plassert i sikringsskap	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt		Fra siste salg i 2017.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2025	

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/QS7174>

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