

# Tilstandsrapport

 Andelsleilighet

 Løvåsveien 70, 5145 FYLLINGSDALEN

 BERGEN kommune

 gnr. 23, bnr. 177

 Andelsnummer 69

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m<sup>2</sup> BRA-i: 84 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.08.2024

Rapportdato: 02.09.2024

Oppdragsnr.: 16515-1499

Referansenummer: GG2048

Autorisert foretak: Johnsen Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Einar Johnsen

Vår ref: Einar Johnsen



Johnsen Taksering AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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. I 2023 knyttet vi til oss godkjent taksfullmektig Gjermund R. Gangsøy som har mangeårig og bred erfaring fra bygningsbransjen. Han er i skrivende stund i full gang med utdannelsen til å bli autorisert takstingeniør. 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, eiendomsmeglere, 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### 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.



# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i all hovedsak i god stand med normal bruksslitasje alderen tatt i betraktning. Innerdørene trenger justering.

## Andelsleilighet - Byggeår: 1972

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### TAK:

Blokken har flatt tak oppført som betongdekke. Takkonstruksjon på blokken er ikke tilgjengelig og er derfor ikke vurdert.

#### YTTERVEGGER:

Blokkens hovedkonstruksjon og skillevegger mellom leilighetene er oppført i betong. Leilighetens yttervegg mot syd er oppført i bindingsverk. Utvendig er blokken kledd med fasadeplater i metall.

#### VINDUER OG YTTERDØRER:

Vinduer i trekarmer med to-lags isolerglass fra 80-tallet og to-lags energiglass som er ca. 15 år. Alle vinduer er utvendig beslått med aluminium. Leilighetens hovedytterdør var demontert. Håndverkere holdt under befaring på med å montere ny dør. Det antas at dette er en forskriftsmessig brann og lyd-klassifisert ytterdør. Fra stue til balkong er det en skyvebalkongdør i malt tre med to-lags energiglass.

#### BALKONG:

Mot syd er det en overbygget balkong på ca. 16 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue. Balkongen som er oppført i betong og stålprofiler, har gulv av impregnerte terrassebord. Rekkverk i stål med glassfelt.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

#### OVERFLATER:

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har lakket og malt trepanel og malt strie. Innvendige tak har lakket og malt trepanel, samt malt betong.

#### ETASJESKILLERE:

Blokkens etasjeskillere er oppført i betong.

#### RADON:

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

#### INNVENDIGE DØRER:

Innvendig har boligen glatte kompakte finerdører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### BAD:

Rekvirent opplyser at badet ble pusset for ca. 15 år siden i regi av borettslaget. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon. Den bør om ønskelig kunne oppdrives hos borettslaget som var tiltakshaver. Veggene har baderomsplater. Malt betong i tak. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk i dusjsonen ble målt til 15 m.m. og 6 m.m. til sluk ved veggtoalett. Rommet har to plastsluker under hhv. veggtoalett og i dusjsonen. Begge har slukrist i stål. Under flisene er det smøremembran, men med for meg ukjent utførelse. Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, samt dusjhjørne med foldedører i glass. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i tilstøtende bod som ligger bak våtsonen for dusj. Etter å ha boret gjennom panelveggen, oppdaget jeg at det var en betongvegg bak. Det var derfor kun mulig å foreta fuktmåling på panelveggen. Fuktvotemåling (vekt%) målt på panelveggen ble målt til 0.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA-innredning fra 2000 med blå og hvite glatte fronter. Kjøkkenvask i ståk nedfelt i benkeplate av laminat.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

#### VANN OG AVLØPSRØR:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er interne avløpsrør av plast. Hovedstamme i blokken er av støpejern.

#### VENTILASJON:

Boligen har mekanisk ventilasjon via felles mekanisk ventilasjonsanlegg i blokken. Avtrekk fra bad.

#### SENTRALVARME:

Det er sentralanlegg for varmt vann.

#### ELEKTRISK ANLEGG:

Sikringsskap som er plassert i gang inneholder automatsikringer med hovedbryter og jordfeilbryter. I tillegg 8 kurser.

#### BRANNTTEKNISK:

Boligen er utstyrt med et stk. pulverapparat på 6 kg. Det er 3 stk. seriekoblede røykdetektorer som er tilkoblet blokkens felles brannalarm. I tillegg to løse røykvarslere.

# Beskrivelse av eiendommen

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

### GRUNN OG FYNDAMENTER:

Grunnforhold er ikke kjent eller undersøkt.  
Blokken må antas å være fundamentert på  
bæredyktig underlag.  
Grunnmur i plasstøpt betong.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

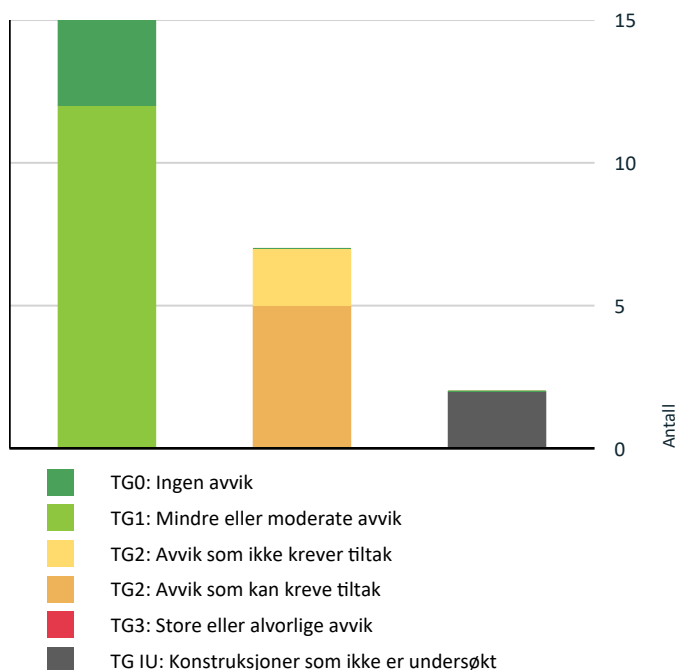
[Gå til side](#)

## Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

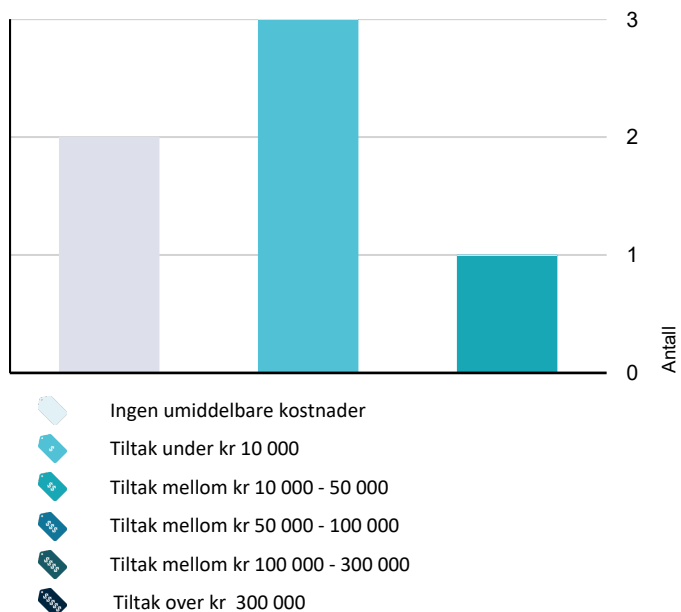
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Andelsleilighet

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 10. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Kjøkken > 10. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Våtrom > 10. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET



**Byggeår**  
1972

**Kommentar**  
Eiendomsverdi

### Anvendelse

Boligblokk på 13 etasjer. Den takserte leilighet som ligger i 10. etasje var ubebodd på befaringdagen.

### Standard

Normal standard på leilighetens overflater og inventar.

### Vedlikehold

Normal bruksslitasje utifra alder.

## UTVENDIG

### TG 1 Veggkonstruksjon

Blokkens hovedkonstruksjon og skillevegger mellom leilighetene er oppført i betong. Leilighetens yttervegg mot syd er oppført i bindingsverk. Utvendig er blokken kledd med fasadeplater i metall.

### TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Blokken har flatt tak oppført som betongdekke. Takkonstruksjon på blokken er ikke tilgjengelig og er derfor ikke vurdert.

### TG 2 Vinduer

Vinduer i trekarmer med to-lags isolerglass fra 80-tallet og to-lags energiglass som er ca. 15 år. Vinduene er av forskjellig alder. Alle vinduer er utvendig beslått med aluminium.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra 80-tallet er inne i intervall for sin normale levetid. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er vanskelig å si noe eksakt om når de eldste vinduene må skiftes og det er ingen umiddelbart behov for tiltak. Vinduer faller som regel innenfor borettslagets vedlikeholdsansvar.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Dører

Leilighetens hovedytterdør var demontert. Håndverkere holdt under befaring på med å montere ny dør. Det antas at dette er en forskriftsmessig brann og lyd-klassifisert ytterdør. Fra stue til balkong er det en skyvebalkongdør i malt tre med to-lags energiglass. Balkongdøren har utvendig aluminiumsbeslag.

**Årstall:** 2024

**Kilde:** Andre opplysninger: Egne observasjoner

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mot syd er det en overbygget balkong på ca. 16 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue. Balkongen som er oppført i betong og stålprofiler har gulv av impregnerte terrassebord. Rekkverk i stål med glassfelt.

Altanen opplyses i tidligere salgsoppgave å være fra 2002, og at arbeidene den gang ble utført i regi av borettslaget.

**Årstall:** 2002

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har lakkert og malt trepanel og malt strie. Innvendige tak har lakkert og malt trepanel, samt malt betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis ikke benyttet kvistlakk under malingen av paneltak og kvistene skinner gjennom malingen. Et parkettgulv på bod er ute av spor. Ellers stedvis bruksslitasje på vegger.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres en runde eller to med kvistlakk før takpanel males med en nytt strøk eller to. Generelt oppussing av vegger må påregnes. Parkettbord som er ute av spor må slås sammen hvis mulig.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



Synlige kvister



Bruksslitasje



Bruksslitasje



Parkett ute av spor på bod.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Blokkens etasjeskillere er oppført i betong.

## TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen glatte kompakte finèrdører.

### Vurdering av avvik:

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

En soveromdør tar i karm. En annen soveromdør tar i terskel og subber ned i laminatgulvet når den åpnes. Det er også en glippe mellom laminat og terskel på samme dør. Den tredje soveromdøren lar seg ikke lukke da den tar mye i terskel.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene må justeres. Dør som subber i gulv må høvles av eller heves. Glippe mellom laminat og terskel må fuges.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Glippe mellom laminat og dørterskel

## VÅTROM

### 10. ETASJE > BAD

#### Generell

Rekvirent opplyser at badet ble pusset for ca. 15 år siden i regi av borettslaget. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon. Den bør om ønskelig kunne oppdrives hos borettslaget som var tiltakshaver.

**Årstall:** 2009

**Kilde:** Kontaktperson

# Tilstandsrapport



## 10. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Malt betong i tak.

Årstall: 2009 Kilde: Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Det ble registrert litt svelling i en skjøt i nedre del av våtromsplater i dusjsonen. Badet har ikke vært i bruk på en stund og det ble ikke registrert fukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Så lenge symptomene var såpass små, er det ikke behov for umiddelbare tiltak. Forholdet må imidlertid holdes under oppsikt.



Litt fuktsvelling i skjøt i nedre del av baderomsplate i dusjsonen.

## 10. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk i dusjsonen ble målt til 15 m.m. og 6 m.m. til sluk ved veggtoalett.

Årstall: 2009 Kilde: Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

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

Det ble med streklaser målt 6 mm. fall fra gulv ved dørterskel til topp sluk ved veggtoalett, samt 15 m.m. til sluk i dusjsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ettersom det er to sluker i rommet, og at dusjvann begrenses av dusjdører med sokkel under, utgjør ikke det manglende fallet noen nevneverdig risiko i den daglige bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## 10. ETASJE > BAD

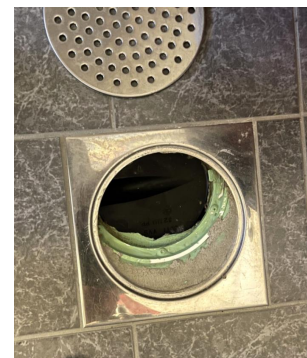
### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har to plastsluker under hhv. veggtoalett og i dusjsonen. Begge har slukrist i stål. Under flisene er det smøremembran, men med for meg ukjent utførelse.

Årstall: 2009 Kilde: Kontaktperson



Sluk under veggtoalett



Sluk i dusjsonen.

## 10. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, samt dusjhjørne med foldedører i glass.

Årstall: 2009 Kilde: Kontaktperson

### 10. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2009 Kilde: Kontaktperson



Avtrekkventil bestod papirtesten

### 10. ETASJE > BAD

## ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i tilstøtende bod som ligger bak våtsonen for dusj. Etter å ha boret gjennom panelveggen, oppdaget jeg at det var en betongvegg bak. Det var derfor kun mulig å foreta fuktmåling på panelveggen. Fuktkvotemåling (vekt%) målt på panelveggen ble målt til 0.



## KJØKKEN

### 10. ETASJE > KJØKKEN

## ! TG 1 Overflater og innredning

IKEA-innredning fra 2000 med blå og hvite glatte fronter. Kjøkkenvask i ståk nedfelt i benkeplate av laminat.

Årstall: 2000 Kilde: Kontaktperson

### 10. ETASJE > KJØKKEN

## ! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2000 Kilde: Kontaktperson

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## ! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

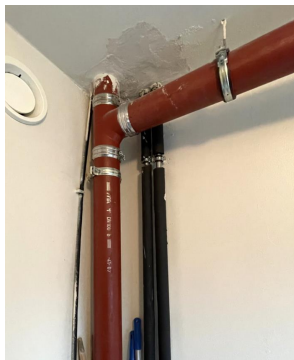
Årstall: 2009 Kilde: Kontaktperson

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

Det er interne avløpsrør av plast. Hovedstamme i blokken er av støpejern.



Hovedavløpsrør i støpejern



Interne avløpsrør i plast

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon via felles mekanisk ventilasjonsanlegg i blokken. Avtrekk fra bad.

## TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap som er plassert i gang inneholder automatsikringer med hovedbryter og jordfeilbryter. I tillegg 8 kurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**Ujent**

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

**Ja 1. gangs installasjon ble utført av A/S Petterson & Gjellesvik.**

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

**Ja Anlegget skal ha blitt modernisert i relativt nyere tid. Kontaktperson hadde ikke kjennskap til når. Det må antas at en slik opplysning og evt. dokumentasjon kan innhentes hos borettslaget.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

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?

**Ukjent**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Ukjent**

### 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**

# Tilstandsrapport

## 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 befarings ikke funnet feil på det elektriske anlegget. Tg 2 er kun 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. I noen tilfeller faller slike kontroller innunder borettslagets vedlikeholdsansvar, men det er ikke undersøkt i dette tilfelle.

**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. Det er 3 stk. seriekoblede røykdetektorer som er tilkoblet blokkens felles brannalarm. I tillegg to løse røykvarslere.

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

**Nei**

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Nei**

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

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**



Brannslukningsapparat



En av to seriekoblede røykvarslere

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunnforhold er ikke kjent eller undersøkt. Blokken må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag.

## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i plasstøpt betong.

# 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 opptas av yttervegger.



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

**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Ekstern bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

**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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

## Andelsleilighet

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 10. etasje     | 84                            |                             |                            | 84  |                                 |
| Kjeller        |                               | 2                           |                            | 2   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>84</b>                     | <b>2</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>86</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje     | Internt bruksareal (BRA-i)  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 10. etasje | Entré/gang, Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Intern bod |                             |                            |
| Kjeller    |   | Ekstern bod                 |                            |

### Kommentar

#### NETTOAREAL AV HVERT ROM

Entré/gang: 7,7 m<sup>2</sup>

Stue: 24,3 m<sup>2</sup>

Kjøkken: 10,2 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 12,6 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 9,3 m<sup>2</sup> inkl. skap

Soverom 3: 7,9 m<sup>2</sup>

Bad: 4,1 m<sup>2</sup>

Intern bod: 2,8 m<sup>2</sup>

#### TAKHØYDER

Entré/gang: 2,50 m.

Stue: 2,40 m.

Kjøkken: 2,46 m.

Alle 3 soverom: 2,49 m.

Bad: +/- 2,40 m.

Intern bod: 2,25 m.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### 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) |
|-----------------|------------|------------|
| Andelsleilighet | 81         | 5          |

### Kommentar

Andelsleilighet

Arealene er fremkommet ved oppmåling på stedet med lasermåler.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede        | Rolle         |
|-----------|------------------|---------------|
| 29.8.2024 | Einar Johnsen    | Takstingeniør |
|           | Jan-Ove Frotvedt | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                  | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|------------------------|----------------------------|------------|
| 4601 BERGEN | 23   | 177  |      | 0    | 71400.9 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Løvåsveien 70

### Hjemmelshaver

Løvåsen Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap           | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|------------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| 101/Løvåsen Borettslag | 953615509 | 101       | BOB BBL          | Mona Frotvedt             |



## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Pålydende | Opprinnelig innskudd |
|--------------|-----------|----------------------|
| 69           | 100       | 21 500               |

### Kommentar

Opplysninger om andel fellesgjeld/formue er ikke innhentet da dette er en tilstandsrapport uten verdiansettelse.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Løvåsen Borettslag ligger i vestre del av Fyllingsdalen i Bergen kommune. Fra den sydvendte leiligheten som ligger i 10. etasje er det utsikt mot friluftsområdet syd for borettslaget. Blokken ligger tett opp mot Kanadaskogen hvor det er fine turmuligheter. Kort gangavstand til offentlig kommunikasjon, privat barnehage, dagligvarebutikk og treningsstudio. Ca. 10 min. gange til Oasen senter med alle sine butikker og servicetilbud. Ved Oasen har også bybanen sin endestasjon. Det er heller ikke langt å gå til Seljedalen barneskole, Lynghaug ungdomsskole og Fyllingsdalen videregående skole. Med bil bruker man ca. 7-8 min. til Bergen sentrum

### Adkomstvei

Offentlig vei frem til borettslaget.

### Tilknytning vann

Offentlig vann via private fellesledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private fellesledninger.

### Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse

### Om tomten

På fellesarealene i borettslaget finner vi asfalterte veier og parkeringsplasser, grøntarealer, bed, prydbusker, div. sittebenker og lekeplass.

### Tinglyste/andre forhold

Borettslaget har egne parkeringsplasser for beboerne. Ellers parkering langs offentlig vei. I samme etasje som leiligheten er det et felles vaskeri.

Borettslaget har to trimrom i sokkeletasjen på blokken som fritt kan benyttes av lagets beboere mot et depositum på kr. 300.

Borettslaget har også festlokaler til utleie for alle beboere i borettslaget.

I kjeller er det en tilhørende bod med et innvendig areal på ca. 2,4 m<sup>2</sup>.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar                                     | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|---|-------------|-------|---------|
| Kontaktperson    |            | Generelle opplysninger om leiligheten.        | Gjennomgått |       | Nei     |
| Situasjonskart   | 30.08.2024 | Fra Se eiendom                                | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no | 30.08.2024 | Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold      | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kursfortegnelse  |            | Plassert i sikringsskap                       | Gjennomgått |       | Nei     |
| Salgsprospekt    |            | Utarbeidet av SR-bank ifbm. siste salg i 2001 | Gjennomgått |       | 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 dampsperrer 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GG2048>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon