

Tilstandsrapport



 Enderekkehus (i borettslag)

 Sandslimarka 201, 5254 SANDSLI

 BERGEN kommune

gnr. 115, bnr. 218

Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 13.10.2025

Rapportdato: 18.10.2025

Oppdragsnr.: 20932-2941

Referansenummer: SU8213

Foretak: Bang Takst AS

Takstingeniør: Patrick Bang



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572



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.

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, annek, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

TAKSTOBJEKTET

Enderekkehus oppført over tre plan.
Terrasse på ca. 30 m² ved inngangsparti.
Terrasse på ca. 51 m² med utgang fra soverom i 1. etasje.
Balkong på 11,7 m² med utgang fra stue.
Parkeringsplass i tilhørende felles carport.

STANDARD

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort enkelte oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med Bygningsloven av 1965 og Byggeforskrifter av 1. august 1969 med endringer som var gjeldende frem til rammetillatelsen, samt datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer som er gjennomført, er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på tidspunktet for arbeidene.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggeforskeriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolerings og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET

Boligen ligger sentralt til på Sandsli i attraktivt og barnevennlig område. Kort gangavstand til flere store arbeidsplasser i nærområdet som blant annet Equinor, Aker, den internasjonale skolen og Sandsli sykehjem for å nevne noen.

Det er treningssenter, barnehager, skoler og butikker innen gangavstand fra boligen. Området er rolig og solrikt, med et pent opparbeidet fellesareal med lekeplass og grøntareal.

For den aktive er det flere gode alternativ for tur og rekreasjon i nærområdet. De to mest populære områdene er Skranevatnet og Storrinden.

Det er ca. 5 minutter til Kokstad med bla. Leos Lekeland, Rush

trampolinepark, Padelsenter, Bergen Klatresenter og Lucky Bowl. Bybanestoppet i Sandslimarka ligger i gangavstand fra boligen. Ellers går bussen fra Sandsliveien.

Få minutters gange unna finner man Kiwi Sandsli som har åpent fra 7-23. Ca. 5 minutter kjøring til Lagunen Storsenter, Bergen Lufthavn Flesland og ca. 20 minutter kjøring til Bergen Sentrum.

TOMT

Pene opparbeidede fellesarealer med plen og lekeområder. Parkeringsplasser og interne veier er asfaltert. Terrasser på begge siden av boligen.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING

Parkering i felles carport, vegg i vegg med boligen. Gulvflate på ca. 15 m² (ikke målbart areal). Gjesteparkeringer.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein eller grov pukk på fjell. Ringmur og fundamenter i betongkonstruksjoner.

Bæresystem og etasjeskillere

Bærende konstruksjoner i trekonstruksjoner. Etasjeskillere av trebjelkelag.

Yttervegger

Yttervegger oppført som isolert bindingsverk i tre med liggende dobbelfalset trekledning. Gavlvegg og vegg ved balkong ble malt i 2021. Overbygg ved inngangsparti oppført i 2020.

Takkonstruksjon og tekking

Saltak med tresperrer, sutaksplater, lekter og betongtakstein. Taktekking fra byggeår. Taket ble overflatebehandlet ("takfornyning") i 2021. Takrenner og nedløp i plast.

Vinduer og ytterdører

Vinduer med 3-lags isolerglass i malte trekarmen. Vinduer fra byggeår og enkelte utskiftet i 2017, 2020 og 2022. Ytterdør fra 1997. Balkong- og terrassedører fra byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

Balkonger og terrasser

Terrasse ved inngangsparti på ca. 30 m², oppført i 2018/2019.

Terrasse med utgang fra soverom i 1. etasje på ca. 51 m², delvis overbygget.

Balkong på 11,7 m² med utgang fra stue, forlenget i 2018/2019.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

1. etasje:

Entré (2,0 m²)

Laminatfliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.

WC (1,7 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Kott v/entré (3,3 m²)

Laminat på gulv, malt panel på vegger og malte flater i himling.

Vaskerom (4,4 m²)

Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Gang (12,2 m²)

Laminatfliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Bad (5,9 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Garderobe (3,5 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Kott under trapp (1,8 m²)

Laminatfliser på gulv og malte flater på vegger.

Soverom 1 (12,8 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom 2 (11,7 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Utgang til terrasse.

Bod m/utvendig adkomst (6,6 m²)

Betonggulv, plater på vegger og i himling.

Sikringsskap.

2. etasje:

Stue m/trapp (39,2 m²)

Laminat på gulv, malte flater/malt panel på vegger og malte flater i himling.

Vedovn.

Utgang til balkong.

Kjøkken (12,3 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Soverom (9,7 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Loftsetasje:

Gang m/trapp (6,2 m²)

Tregulv, malte flater på vegger og i himling.

Adkomst til kott med gulvflate på ca. 10 m².

Soverom 4 (7,9 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Gulvflate på ca. 18 m².

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av kobber.

Avløpsrør av plast.

Sikringsskap med skrusikringer.

Varmtvannsbereder på 198 liter.

Mekanisk ventilasjon.

OPPVARMING

Vedovn i stue. Rentbrennende type.

El. varmekabler i gang og på bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

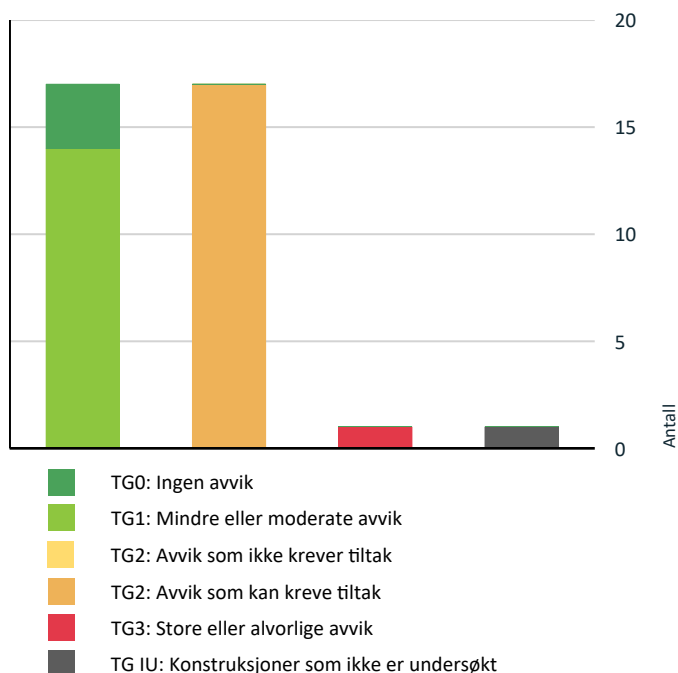
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

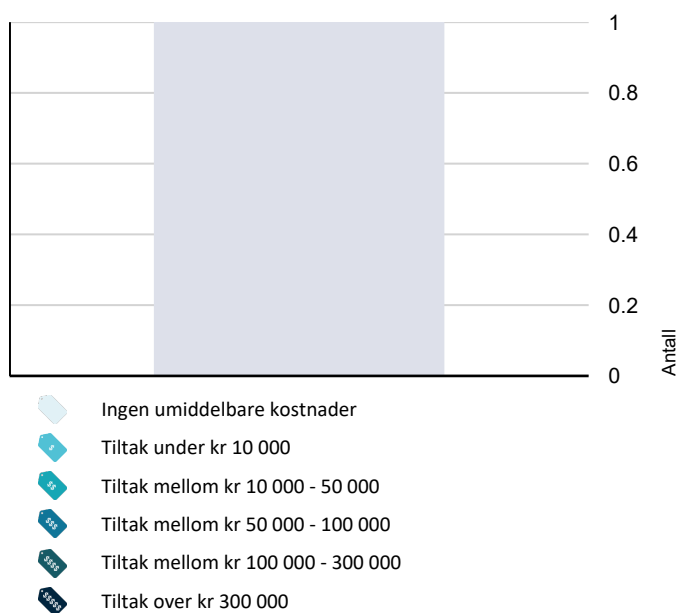
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enderekkehus (i borettslag)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Balkongdør

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Råteskader på dørblad.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Dels manglende musesperre, som medfører risiko for inntrenging av skadedyr.
- Råteskade på kledningsbord bak carport.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre ytterdører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere balkongdører.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

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

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom (4,4 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Elde/slitasje.

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom (4,4 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom (4,4 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Eldre utstyr/innredning med slitasje og ukjent restlevetid.

! Våtrom > 1. etasje > Bad (5,9 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! Våtrom > 1. etasje > Bad (5,9 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Ukjent utførelse/dokumentasjon.
- Rust på skruer i sluk.

Tilstandsrapport

ENDEREKKEHUS (I BORETTSLAG)



Byggeår

1985

Kommentar

Kilde: Informasjon fra grunnboken.

Standard

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort enkelte oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med sutaksplater, feder/lekter og betongtakstein.

Taktekking fra byggeår.

Det ble utført "takfornyning" (må ikke forveksles med utskifting av taktekking) i 2021.

Eier opplyser at det er planlagt utskifting av taktekking og takrenner/nedløp neste år.

Taket ble vurdert fra bakkenivå av sikkerhetsmessige årsaker, med de begrensninger dette gir.

Vedlikehold:

Taket bør kontrolleres jevnlig for skader, løse stein, mose og slitte beslag. Beslag, renner og nedløp bør vedlikeholdes og skiftes ved behov for å forebygge lekkasjer.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år

- Betongtakstein: ca. 30–60 år

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Vedlikehold:

Takrenner og nedløp bør kontrolleres jevnlig for skader, lekkasjer og blokkeringer. Rensing anbefales minst én gang i året, og oftere ved mye løvfall eller nedbør. Skadde eller slitte deler bør skiftes ved behov for å sikre god vannavrenning og hindre fuktskader.

Tilstandsrapport

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):
- Takrenner/nedløp (plast): ca. 20–30 år

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig er veggene kledd med liggende, dobbelfalset trekledning.

Oppgraderinger:

- Gavlvegg og vegg ved balkong ble malt i 2021.
- Vinduer/vinduslister ble også malt i den forbindelse.
- Overbygg ved inngangsparti ble bygget i 2020.

Vedlikehold:

Ytterveggene bør kontrolleres jevnlig for slitasje på kledning, spesielt ved utsatte detaljer som hjørner, overganger, nedre bord og rundt vinduer og dører. Det anbefales å male eller beise kledningen med jevne mellomrom for å beskytte treverket mot fukt og solpåvirkning. Eventuelle råteskader eller skader på kledning, lekter eller vindsperre bør utbedres så tidlig som mulig for å hindre videre skade.

Merk:

Yttervegger er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, som vil avvike fra dagens krav/anbefalinger. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler. Det gjøres ikke destruktive inngrep og åpning av konstruksjoner på dette undersøkelsesnivået.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Dels manglende musesperre, som medfører risiko for inntrenging av skadedyr.
- Råteskade på kledningsbord bak carport.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør monteres musebånd/musesikring hvor dette mangler.
- Bord med råteskader bør skiftes.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon med tresperer.

Merk:

Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppsporer. Regelmessig tilsyn anbefales

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass i malte trekarmer.

1. etasje

Vinduer fra byggeår.

Ett vindu på soverom 1 fra 2017.

2. etasje:

Vinduer fra byggeår.

Ett vindu på kjøkken fra 2017.

Vindu på soverom fra 2022.

Loftsetasje:

Vinduer fra 2020.

Brannstige er også montert i den forbindelse.

Eier opplyser at det er planlagt utskifting av flere vinduer neste år.

Merk:

Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

Vedlikehold:

Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

• Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av de eldste vinduene på sikt eller etter behov.

Dører

Hovedinngangsdør:

Ytterdør med huntonitt dørblad og 2-lags cotswolds isolerglass.

Dør fra 1997.

Terrassedør i 1. etasje:

Sidehengslet ytterdør i malte trekarmer med 3-lags isolerglass.

Dør fra byggeår.

Balkongdør i 2. etasje:

Sidehengslet balkongdør i malte trekarmer med 3-lags isolerglass.

Dør fra byggeår.

Se egen vurdering.

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

Tilstandsrapport

- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre ytterdører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere balkongdører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av ytterdører på sikt eller etter behov.

TG 3 Balkongdør

Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Råteskader på dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dør bør skiftes. Det er ikke satt kostnadsestimat da døren inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar. Merk at tidspunkt for evt. utskifting er usikkert (sannsynligvis vil disse skiftes i fellesskap når flere dører i borettslaget skal skiftes).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 30 m² ved inngangsparti.

Trykkimpregnerte terrassebord.

Terrassen ble bygget i 2018/2019.

Terrasse på ca. 51 m² med utgang fra soverom i 1. etasje.

Trykkimpregnerte terrassebord.

Delvis overbygget terrasse.

Balkong på 11,7 m² med utgang fra stue.

Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med liggende bord.

Rekkverkshøyde ble målt til 0,98 meter.

Balkongen ble forlenget rundt 2018/2019.

Merk:

En del avskallinger og vedlikeholdsbehov på balkong.

Til informasjon:

Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m

Tilstandsrapport

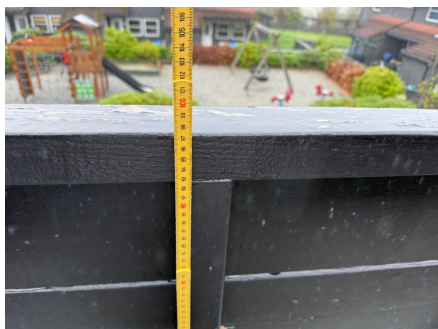
b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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



Andre utvendige forhold

Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsanalyse eller vedlikeholdsplan for fellesdeler. Det er ikke innhentet dokumentasjon i forbindelse med befaringen. Det anbefales at borettslaget utarbeider vedlikeholdsplan dersom slik ikke foreligger.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Overflater er jevnlig oppgradert gjennom årene.

Merk:

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje.

1. etasje:

- Gang: 0-10 mm
- Soverom 1: 0-22 mm

2. etasje:

- Stue: 0-18 mm
- Soverom: 0-15 mm

Merk:

Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting.

Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule

Tilstandsrapport

avvik.

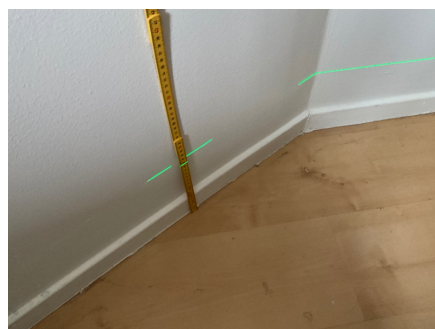
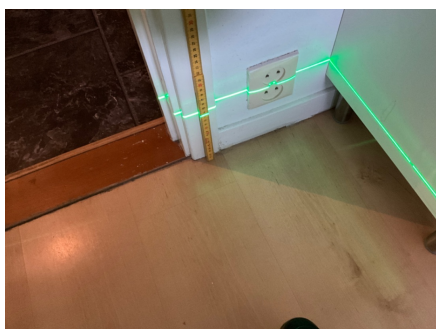
Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



TG 2 Radon

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

Radon er en usynlig og luktfri gass som finnes naturlig i berggrunn og jord. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan øke risikoen for lungekreft. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger, særlig i områder med kjent forekomst. Måling bør gjøres i vinterhalvåret for mest pålitelige resultater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe:

Elementpipe.

Pusset skorstein over tak.

Ildsted:

Vedovn fra Lotus. Rentbrenende type.

Fra 2021.

Eier opplyser at feier var på tilsyn i fjor.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Murte piper/skorsteiner over tak, uten puss, utskifting: 20-40 år.
- Murte skorsteiner, pusset utvendig, ompussing: 10-30 år.

Vedlikehold:

Pipe og ildsted skal vedlikeholdes, feies og kontrolleres i tråd med krav og intervaller fastsatt av det lokale feiervesenet. Eventuelle pålegg eller anbefalinger gitt ved feiing/kontroll bør følges opp umiddelbart. Eldre blybeslag er mer utsatt for lekkasjer og bør kontrolleres jevnlig for sprekker eller skader. For å redusere fukt- og frostbelastning på pipen, og dermed forlenge levetiden, anbefales det å montere pipehatt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll med tanke på eventuell svekket funksjon. Utbedringer bør vurderes ved tegn til skader eller lekkasjer. Konf. feier.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Innvendige trapper

Mellom 1. etasje og 2. etasje:
Lukket tretrapp med liggende rekkverk og håndløper.

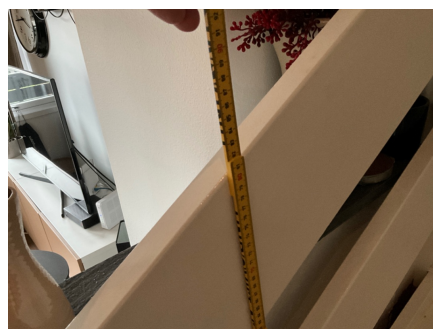
Mellom 2. etasje og loftsetasje:
Åpen tretrapp med liggende rekkverk og håndløper.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



1 TG 1 Innvendige dører

1. etasje:
Hvite, formpressede innerdører.

2. etasje:
Malt skyvedør (kompaktdør) til kjøkken.
Hvit, formpresset innendør til soverom.

Loft:
Malt kompaktdør.

Nye innerdører i 2020 (foruten skyvedør og dør til loft).

Merk:
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlige avvik

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM (4,4 M²)

Tilstandsrapport

Generell

Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Inneholder:

Utslagsvask i plast, vegghengt blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, «tørkeskap», div. hyller/innredning og varmtvannsbereder. Plastsluk og avtrekksventil i himling.

Vaskerom fra byggeår.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Vaskerom som helhet: ca. 15–25 år
- Sluk: ca. 30–60 år
- Malte overflater: ca. 10–15 år
- Våtrom, vinylbelegg: ca. 10–20 år.
- Armaturer: ca. 10–30 år

1. ETASJE > VASKEROM (4,4 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal brukslitasje.

1. ETASJE > VASKEROM (4,4 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser og vurderes som tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er påregnelig med oppgraderinger i nær fremtid.

1. ETASJE > VASKEROM (4,4 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og belegg fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er påregnelig med oppgraderinger i nær fremtid.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM (4,4 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Eldre utstyr/innredning med slitasje og ukjent restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er påregnelig med oppgraderinger i nær fremtid.



1. ETASJE > VASKEROM (4,4 M²)

TG 1 Ventilasjon

Avtreksventil i himling. Tilluft via luftespalte under dør.



1. ETASJE > VASKEROM (4,4 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuell vegg grenser mot skillevegg til nabo. Det ble ikke avdekket unormale verdier ved kontroll med fuktindikator i aktuelle områder.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD (5,9 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.

Inneholder:

Baderomsmøbel med profilerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe, gulvstående toalett, veggskap m/speil og vegglampe og buet dusjhjørne med dusjgarnityr samt hånddusj.

Badet ble modernisert på midten av 2000-tallet.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Arbeidene er opplyst å være utført som vennetjeneste.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Bad som helhet: ca. 15–25 år
- Sluk: ca. 30–60 år
- Tettesjikt/membran: ca. 20–25 år
- Armaturer: ca. 10–30 år
- Klosetter og servanter: ca. 25–45 år

1. ETASJE > BAD (5,9 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

1. ETASJE > BAD (5,9 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater. Fallforhold ble kontrollert med høydelaser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovring, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



1. ETASJE > BAD (5,9 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra byggeår. Smøremembran smurt direkte på sluk.

Tilstandsrapport

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggeteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Ukjent utførelse/dokumentasjon.
- Rust på skruer i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering.



1. ETASJE > BAD (5,9 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

1. ETASJE > BAD (5,9 M²)

TG 1 Ventilasjon

Avtreksventil på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.



1. ETASJE > BAD (5,9 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det ble foretatt hulltaking fra tiliggende rom mot dusjsone.

Det ble foretatt kontroll av fukt i treverk med pigger. Trevirket ble målt til 9,6% (vektprosent).

Definisjon av målte verdier:

Vektprosent under 11,9% defineres som tørt.

Vektprosent på 12-15,9% defineres som akseptabelt.

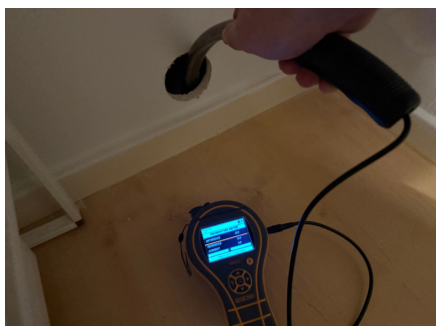
Vektprosent på 16-19,5% defineres som fuktig.

Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig.

Vektprosent over 27% defineres som vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN (12,3 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra NordDesign med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt vask med skyllekum og ett-grep blandebatteri. Skvettplater over benkeplate og belysning/stikk under overskap.

Hvitevarer:

- Stekeovn med keramisk platetopp fra Gorenje
- Oppvaskmaskin med synlig front fra AEG
- Kjøleskap med frysedel fra Beko

Integrert ventilator fra Flexit.

Kjøkkeninnredning av eldre årgang. Kjøkkenet er "fornytt" for ca. to år siden i følge eier.

2. ETASJE > KJØKKEN (12,3 M²)

TG 1 Avtrekk

Integrert ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

SPESIALROM

1. ETASJE > WC (1,7 M²)

TG 1 Overflater og konstruksjon

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Inneholder:

Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe og gulvstående toalett. Avtrekksventil i himling.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber.

Utvendig vannuttak i carport.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon, med avtrekk fra kjøkken, bad, vaskerom og WC. Tilluft via div. ventiler.

Motorenhet fra Villavent, plassert på loft.

Ny motorenhet i 2023.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter fra Oso Hotwater, plassert på vaskerom.

Bereider fra 2011.

Tilstandsrapport



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.

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i bod med utvendig adkomst.

Skrusikringer.

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2017.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 25A, 4 kurser på 16A og 2 kurser på 10A.

Oppgraderinger:

- Ny termostat i gang og på bad i 2019.

- Ny dimmer i stue i 2025.

BELYSNING

Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler i gang og på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Det er ikke registrert el-tilsyn fra offentlig myndighet de siste fem årene. Underskrevne bygningssakkyndige har derfor gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Vurderingen er basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt visuell kontroll av tilgjengelige punkter, uten inngrep. Det er ikke utført teknisk kontroll, og det er ikke vurdert eller angitt tilstandsgrad (TG) i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Spørsmål til eier (med eierens svar):

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert?

Anlegg fra byggeår.

2. Er det elektriske anlegget, eller deler av dette, utført av registrert elektrovirksomhet?

Ja, foruten på badet i 1. etasje.

3. Er det foretatt elektriske arbeider etter 1. januar 1999?

Ja

Tilstandsrapport

4. Foreligger det samsvarserklæring for arbeidet?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra det lokale eltilsyn (DLE) eller tilsvarende?

Nei

Dersom ja: Er eventuelle avvik utbedret?

6. Forekommer det ofte at sikringer løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

8. Finnes det kursfortegnelse, og er denne i samsvar med antall sikringer?

Ukjent

Visuell kontroll (utført uten inngrep):

9. Er det tegn til brunsvidd plugg på varmtvannsbereder?

Nei

10. Er det tegn til varmgang eller skade på kabler, brytere, stikkontakter, downlights eller annet el-utstyr?

Nei

11. Er kabler løst montert eller har synlige skader?

Nei

Vurdering er gitt på bakgrunn av svar på overnevnte spørsmålsskjema, samt enkel visuell kontroll av punkt 9, 10 og 11. På bakgrunn av at det ikke er utført eltilsyn de senere år, alder på anlegget, samt at det er utført arbeider uten bruk av firma på deler av anlegget, anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

Generell kommentar

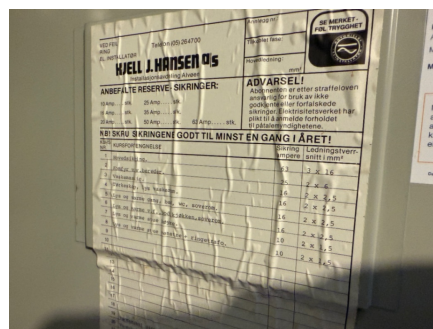
Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.

Tilstandsrapport



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikring er ikke mottatt/kontrollert.

Punktet omhandler ikke kontroll av branncelleinnndeling eller andre bygningsmessige brannsikringsløsninger. Slike forhold er vurdert under eget punkt om «Lovlighet».

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

TG1 Fuktsikring og drenering

Boligen er oppført over bakkenivå og terrenget rundt bygget er planert. Det er drenerende masser rundt boligen.

TG1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur og fundamenter i betongkonstruksjoner.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Det ble ikke avdekket unormale terrengforhold.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

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

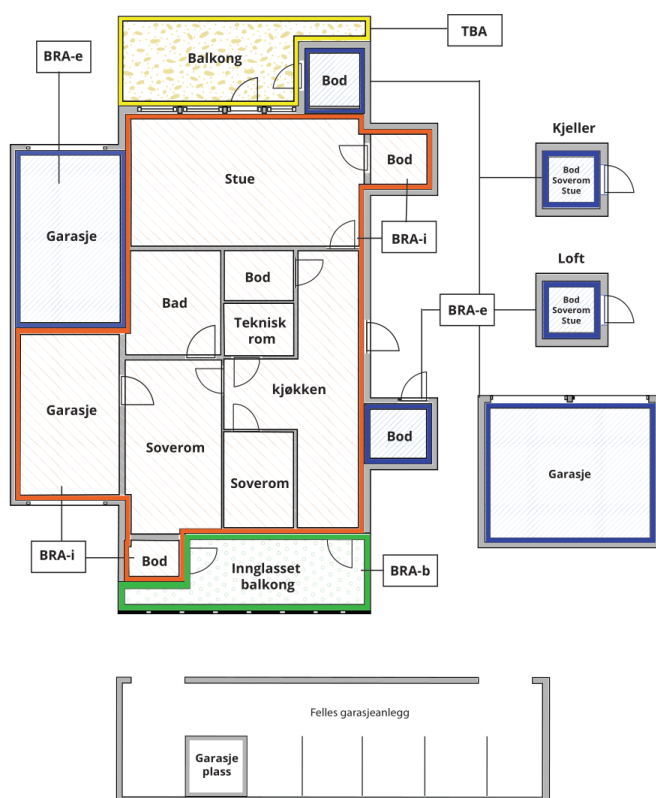
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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)
Eksternt 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enderekkehus (i borettslag)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	61	7		68	81
2. etasje	62			62	12
Loft	15			15	
SUM	138	7			93
SUM BRA	145				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré (2,0 m ²), kott v/entré (3,3 m ²), wc (1,7 m ²), gang (12,2 m ²), vaskerom (4,4 m ²), bad (5,9 m ²), garderobe (3,5 m ²), kott under trapp (1,8 m ²), soverom 1 (12,8 m ²), soverom 2 (11,7 m ²)	Bod m/utvendig adkomst (6,6 m ²)	
2. etasje	Stue m/trapp (39,2 m ²), kjøkken (12,3 m ²), soverom 3 (9,7 m ²)		
Loft	Gang m/trapp (6,2 m ²), soverom 4 (7,9 m ²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 2,4 m² av bruksarealet i 1. etasje.

Innvendige vegger utgjør ca. 1,2 m² av bruksarealet i 2. etasje.

Innvendige vegger utgjør ca. 0,4 m² av bruksarealet i loftsetasjen.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER

1. etasje: ca. 2,39 meter målt på soverom 1.

2. etasje: opptil ca. 3,39 meter målt i stue.

Loftsetasje: opptil ca. 2,39 meter målt på soverom.

Tilhørende carport med gulvflate på ca. 15 m² (ikke målbart areal iht. målereglene).

GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt). TBA-areal må sees på som omtrentlig.

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Bygget er oppført etter eldre forskrifter og innfrir med all sannsynlighet ikke dagens krav til branncelleinndeling iht. byggt teknisk forskrift. Dokumentasjon på brannprosjektering/branncelleinndeling er ikke kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Konf. selgers egenerklæringsskjema (ikke mottatt ved rapportdato)

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: - Eier opplyser at hun har sendt inn søknad om etablering av soverom i loftsetasjen.

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)
Enderekkehus (i borettslag)	130	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2025	Patrick Bang	Takstingeniør
	Ingunn Rønhovde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	115	218		0	14509.4 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse

Sandslimarka 201

Hjemmelshaver

Sandslihaugen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SANDSLIHAUGEN BORETTSLAG	953310716			Rønhovde Ingunn

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
14

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.10.2025		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	13.10.2025	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	12.10.2025	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	13.10.2025	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	12.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.10.2025	
2	18.10.2025	Intern revisjon før utsendelse
3	18.10.2025	Intern revisjon før utsendelse

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.