

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Regimentsvegen 187, 5705 VOSS

 VOSS kommune

 gnr. 48, bnr. 188

 Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 06.02.2025

Rapportdato: 10.03.2025

Oppdragsnr.: 18970-1795

Referansenummer: NJ1703

Autorisert foretak: Abbedissen Taksering AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Ken Abbedissen
Uavhengig Takstingeniør
post@abbedissentakst.no
416 74 394



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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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

- 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

Borettslag rekkehus som er oppført i 2002
Eigar har hatt boligen sidan 2022
Alder bolig 23 år.

Boligen har opprinneleg hovudkonstruksjon med hensyn til isolasjon, utvendig kledning, vindu, drenering, pipe, vatn/avløp og ventilasjon.
Vanlegvis har dei fleste bygningsdelar som utsettes for slitasje ei levetid på 15 - 40 år, og fleire av bygningsdelane har derfor begrensa levetid.
Normal boligstandard

Våtrom (bad i 2. etasje) frå byggeår, det vil sei alder 23 år.
Rettspraksis tilseier at levetid våtrom er 15 år.
Det må påreknes oppgradering av våtrom
Våtrom(bad/vaskerom i 1. etasje) frå 2022, arbeid utført av Voss Bygg og Belegg AS og eigar har faktura på utført arbeid

Kjøkken (Epoq) og laminat i stue/kjøkken frå 2019

El-anlegg med automatsikringer

Er observert skjeggkre
Eigar har satt ut feller. Fleire av husa har ønske om å gå saman om å hyre innfirma., saka har òg vore oppe i burettslaget.

Vanlegvis har dei fleste bygningsdelar som utsettes for slitasje ei levetid på 15 - 40 år og fleire av bygningsdelene har derfor begrensa levetid.
Dette gjeld f. eks. drenering, våtrom, takteking, vindu, kledning og isolasjon.

Utvendige overflater som kledning, drenering, takteking, mm. ivaretas av sameiet. Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

Rekkehus - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av betongtakstein (Zanda) og taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp i aluminium

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
(lett bindingsverk med 15 cm isolasjon, gipsplater, lekter og liggjande/ståande kledning. Lydvegg til nabo)

Utvendige overflater er malt i 2023

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt og tetpanelt dør til utvendig bod.

Verandadør med glassfelt

1. etasje:

Terrasse med utgang frå stove

Tak over del av terrasse. Markise

2. etasje:

Luftbalkong med utgang frå soverom
Rekkverk målt til 0,89 meter

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det laminat på gulv belegg på gulv malte veggplater og malte plater i taket.

Laminat i stue/kjøkken frå 2019

Etasjeskiller er av betongdekke (golv er oppbygd på armert betong med styroform)

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

Boligen har elementpipe (isokern)

Vedovn i stue

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad (6,7 kvm)

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 og ingen dokumentasjon.

Rommet har flis på vegger og malt innvendig tak.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm/m i dusjone

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse .

Rommet har servant toalett og dusjhjørne.

Det er mekanisk avtrekk som er felles for bad/vaskerom/wc

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom visa vis våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad/vaskerom (5,7 kvm)

Dokumentasjon: faktura.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 70 mm/m ved sluk

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp vis a vis våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Epoq kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, micro og stekeovn.

Vask i komposit med eit-greps blandebatteri

Fliser mellom over og underskap

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Det er mekanisk avtrekk som er felles for bad, bad/vaskerom og kjøkken

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er av plastrør (rør i rør) og er besiktiget i rørskap. (rustmerker i fordelerskap er etter lekkasje i 2019, er utbedra)

Det er montert WaterStop under skap på kjøkken

Beskrivelse av eiendommen

Stoppekrane i luke i vegg på vaskerom.

Det er avløpsrør av plast.

Det er mekanisk avtrekk som er felles for bad i 2. etasje,

bad/vaskerom og kjøkken i 1. etasje

Varmepumpe (luft-til-luft)

Varmtvannstanken er på 200 liter.

El-skap med automatsikringer

Det er montert ny måler (AMS) i 2018

Det skal være montert forskriftsmessig brannvarslere og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent

Bygningen har ringmur av betong som er fundamentert på sandgrunn.

Flat tomt som er opparbeida og beplanta

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast vannledning av plast (PEL) offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

1. etasje:

Vaskerom og toalett er omgjort til bad

Kontor/bod i 1. etasje er omgjort til stue - valg gjort av

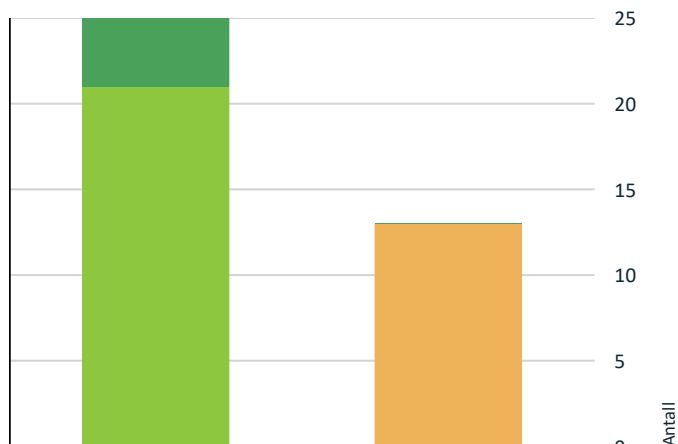
tidlieger eigar i forbindelse med bygging

2. etasje:

Bod er omgjort til del av soverom

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad (6,7 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom (5,7 kvm) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom (5,7 kvm) > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad (6,7 kvm) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad (6,7 kvm) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2002

Kommentar
Opplyst ved befaring

Anvendelse
Har vært nytta av eigar

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein (Zanda) og taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i aluminium

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
(lett bindingsverk med 15 cm isolasjon, gipsplater, lekter og liggjande/ståande kledning. Lydvegg til nabo)
Utvendige overflater er malt i 2023

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt og tetpanelt dør til utvendig bod.
Verandadør med glassfelt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1. etasje:
Terrasse med utgang frå stove
Tak over del av terrasse. Markise
2. etasje:
Luftebalkong med utgang frå soverom
Rekkverk målt til 0,89 meter

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Bom i fliser/skader i fuger/fliser ved inngang

Konsekvens/tiltak

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

Lokal utbedring av fliser

Tilstandsrapport



Skade i fliser ved inngang

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det laminat på gulv belegg på gulv malte veggplater og malte plater i taket.

Laminat i stue/kjøkkenen frå 2019

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke (golv er oppbygd på armert betong med styroform)

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe (isokern)
Vedovn i stue



Vedovn i stue med glass i front

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD (6,7 KVM)

Generell

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 og ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD (6,7 KVM)

TG 2 Overflater vegger og himling

Rommet har flis på vegger og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
 - Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Alder 23 år

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Merker i overflater etter tidligere installasjoner

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD (6,7 KVM)

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm/m i dusjsone

Vurdering av avvik:

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

Groper/sprekker i fuger

Alder 23 år

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

2. ETASJE > BAD (6,7 KVM)

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse .

Vurdering av avvik:

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

Alder 23 år

Konsekvens/tiltak

- 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.



2. ETASJE > BAD (6,7 KVM)

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant toalett og dusjhjørne.

2. ETASJE > BAD (6,7 KVM)

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk som er felles for bad/vaskerom/wc

2. ETASJE > BAD (6,7 KVM)

! TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom visa vis våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM (5,7 KVM)

Generell

Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM (5,7 KVM)

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2023

1. ETASJE > BAD/VASKEROM (5,7 KVM)

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 70 mm/m ved sluk

1. ETASJE > BAD/VASKEROM (5,7 KVM)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er under badekar

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD/VASKEROM (5,7 KVM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM (5,7 KVM)

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM (5,7 KVM)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp vis a vis våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN (18,6 KVM)

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Epoq kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, micro og stekeovn. Vask i komposit med eit-greps blandeblatter. Fliser mellom over og underskap

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN (18,6 KVM)

! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Det er mekanisk avtrekk som er felles for bad, bad/vaskerom og kjøkken

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannledninger er av plastrør (rør i rør) og er besiktiget i rørskap. (rustmerker i fordelerskap er etter lekkasje i 2019, er utbedra) Det er montert WaterStop under skap på kjøkken. Stoppekrane i luke i vegg på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk som er felles for bad i 2. etasje, bad/vaskerom og kjøkken i 1. etasje



Motor til ventilasjon er montert på loft

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe (luft-til-luft)

Årstall: 2019 Kilde: Eier

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Irr på kobling, varmtvannsbereder

! TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 foreklede 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.

El-skap med automatsikringer
Det er montert ny måler (AMS) i 2018

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
200
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
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?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Alle anlegg som ikkje har hatt el-kontroll dei siste 5 årene bør få dette utført



! 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 foreklede 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.

Det skal være montert forskriftsmessig brannvarsler og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

! TG 1 Drenering

Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har ringmur av betong som er fundamentert på sandgrunn.

! TG 0 Terrengforhold

Flat tomt som er opparbeida og beplanta

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast vannledning av plast (PEL) offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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 optas av yttervegger.



| | |
|---------------------------------|---|
| 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 boden |
| 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager 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 bygningsakkyndige 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

Rekkehus

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 2. Etasje | 53 | | | 53 | 4 |
| 1. Etasje | 71 | 5 | | 76 | 32 |
| SUM | 124 | 5 | | | 36 |
| SUM BRA | 129 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 2. Etasje | Gang (10,5 kvm), Bad (6,7 kvm), Soverom (8,9 kvm), Soverom 2 (11,2 kvm), Soverom 3 (14 kvm) | | |
| 1. Etasje | Entré (3,3 kvm), Gang/trapp (10,1 kvm), Kjøkken (18,6 kvm), Stue (29,3 kvm), Bad/vaskerom (5,7 kvm) | Utvendig bod (5,2 kvm) | |

Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.

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

Eksternt bruksareal (BRA-e)

Utvendig bod

Åpent areal (TBA)

2. etasje:

Luftealtan med utgang frå soverom

1. etasje:

Platting i front og ved inngang

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

1. etasje:

Vaskerom og toalett er omgjort til bad

Kontor/bod i 1. etasje er omgjort til stue - valg gjort av tidlieger eigar i forbindeles med bygging

2. etasje:

Bod er omgjort til del av soverom

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

Kommentar: 2022

Nytt bad i 1. etasje, arbeid utført av Voss Bygg og Belegg AS

2023

Utvendige overflater er malt i regi av burettslaget, utført av Vinjo AS

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) |
|----------|------------|------------|
| Rekkehus | 124 | 5 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---------------------|---------------|
| 06.2.2025 | Ken Abbedissen | Takstingeniør |
| | Ingelin Braig Tveit | Kunde |
| | Erlend Gudal Tveit | |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-----------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 4621 VOSS | 48 | 188 | | 0 | 6528.9 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Regimentsvegen 187

Hjemmelshaver

Båbrekko Burettslag

Andelsobjekt

| Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-----------|-----------|------------------|--|
| 982974666 | | OBOS | Erlend Guddal Tveit og Ingelin Braig Tveit |

Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Andel fellesformue | Andel fellesgjeld |
|--------------|--------------------|--------------------|
| 3 | 8 028 31.12.2023 | 246 596 31.12.2023 |

Kommentar

Det er mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligg i etablert boligområde som er attraktivt med god utsikt og god solgang. Kort veg til skule, barnehage og kjøpesenter i sentrum av Voss. Eigedommen har lett tilkomst frå kommunal veg med gangveg/bilveg inn til boligen. Avstand til Voss sentrum er ca 750 m. Eigedommen ligg i blindveg med liten trafikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg og privat veg
Parkering i garasje i naboblokk

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt er opparbeida og beplanta
Tomta er felles for sameige

Tinglyste/andre forhold

Det er ikkje opplyst om noen spesielle forhold vedrørende eigedommen.
Ved avhending av eigedommen vert det gjort oppmerksom på selgars opplysningsplikt og kjøpers evt undersøkelsesplikt i hht. lov om avhending av fast eiendom.

Konsesjonsplikt

Det føreligg ikkje konsesjonsplikt på eigedommen

Servitutter

Det er ikkje opplyst om reguleringsmessige forhold og servitutter som vil ha vesentlig innvirkning på eigedommen

Felleskostnader

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.078,- pr. mnd.
Felleskostnader/Kabel-TV/internett
Vaktmestertjeneste. (måking/strøing) og utvendig vedlikehold blir utført av burettslaget.

Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|-----------------|----------|-----------|----------------|--------------|
| Tryg Forsikring | 6601802 | Fullverdi | | |

Kommentar

Felles for sameige, gjeld bygning

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|-----------|-----------|-------|---------|
| Egenerklæring | 27.01.2025 | | Fremvist | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 05.02.2025 | | Innhentet | | Nei |
| Situasjonskart | 05.02.2025 | | Innhentet | | Nei |
| Vedtakter | 13.05.2004 | | Fremvist | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 10.03.2025 | |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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 tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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 slitasje: 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/NJ1703>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon