


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Totlandsvegen 556, 5226 NESTTUN

 BERGEN kommune

 gnr. 59, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m<sup>2</sup> BRA-i: 121 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.09.2024

Rapportdato: 16.10.2024

Oppdragsnr.: 20932-2137

Referansenummer: WR1525

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang

Vår ref:



 **BANG  
TAKST** AS  
Ingeniør & Takstmann



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

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

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

## Bang Takst AS

Bang Takst AS eies av Patrick Bang som har bakgrunn som byggingeniør med senere takstutdanning fra NITO/NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:

- Tilstandsrapport etter ny forskrift
- Verdi- og lånetakst
- Reklamasjonsrapporter
- Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.

Med over ti års erfaring som bla. rådgivende ingeniør og byggeleder er selskapet opptatt av å levere serviceinnskilt kvalitetsarbeid for alle type kunder.



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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

### 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.

! TG 1

### 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.

! TG 2

### 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.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### 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

## TAKSTOBJEKTET

Enebolig oppført over to etasjer (krypkjeller, kryploft samt utvendig rom m/septiktank).

Garasje med innredet loftsrom.

## STANDARD

Boligen har normal standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer.

Oppgraderinger i senere tid:

- Nytt bad i 2. etasje fra 2024.
- Fornyet bad i 1. etasje i 2024.
- Delvis fornyet vaskerom i 2024.
- Rør-i-rør til bad i 2. etasje fra 2024.
- Overflater i 2. etasje fra 2024.
- Pusset opp gang med flislagt gulv og nye vegger i 2023.
- Terrasseplattning m/jacuzzi fra 2023.
- Peisinnsats fra 2022.
- Slemmet peis i 2021/2022.
- Kjøkkeninnredning fra 2021.
- Overflater i 1. etasje fra 2021.
- Borehull m/pumpe fra 2022.
- Vinduer på hovedsoverom satt inn i 2021.
- Rettet av innkjørsel med duk og nytt gruslagt, samt etablert ekstra parkeringsplass.

## EGENSKAPER

Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstillе dagens krav. En rekke av boligens egenskaper må forventes å være dårligere iht. dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon. Det må forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut.

## GENERELL INFO

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

## BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprekstein/grov pukk på fjell.  
Grunnmur i naturstein murt i betong.

Yttervegger:

Yttervegger av laftet tømmer/trekonstruksjoner. Utvendig kledd med liggende, dobbelfals kledning.

Takkonstruksjon:

Sperretak.  
Taktekking med takpapp.

Etasjeskillere

Etasjeskillere av trebjelkelag.

## BESKRIVELSE - INNVENDIG

1. etasje:

Vindfang (4,3 m<sup>2</sup>)

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

Kjøkken (11,2 m<sup>2</sup>)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Vaskerom (3,8 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser på gulv m/sokkelflis, malte flater på vegger og takplater i himling.

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Stue (45,0 m<sup>2</sup>)

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

To vedovner.

Bad (9,4 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser på gulv m/sokkelflis, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter. Tilkomst til kott under trapp.

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

2. etasje:

Gang m/trapp (7,3 m<sup>2</sup>)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Soverom 1 (4,4 m<sup>2</sup>)

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

Soverom 2 (6,8 m<sup>2</sup>)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og takplater/malte flater i himling.

Soverom 3 (5,3 m<sup>2</sup>)

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

Soverom 4 (12,0 m<sup>2</sup>)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Bad (2,6 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser på gulv, fliser/malte flater på vegger og malte flater i himling.

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av kobber/plast.

Avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereder på 194 liter.

Sikringskap med automatsikringer.

# Beskrivelse av eiendommen

## OPPVARMING

En peisinsats og en vedovn (begge er rentbrennende).

El. varmekabler på begge bad og vindfang.

El. varmefolie i stue og på kjøkken.

Elektrisk oppvarming.

## PARKERING

Parkering i garasje.

Flere biloppstillingsplasser på eiendommen.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

- Satt opp vegg på bad i 1. etasje (mot trapp).

- Utvidet WC og etablert bad/våtrom i 2. etasje.

- To rom i 2. etasje er markert som soverom (to øvrige rom omtalt som soverom i denne rapporten iht. dagens bruk er ikke vist med navn).

- "Utvendig" vindfang er fjernet.

- Ett vindu i 2. etasje er ikke vist på tegninger.

## Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

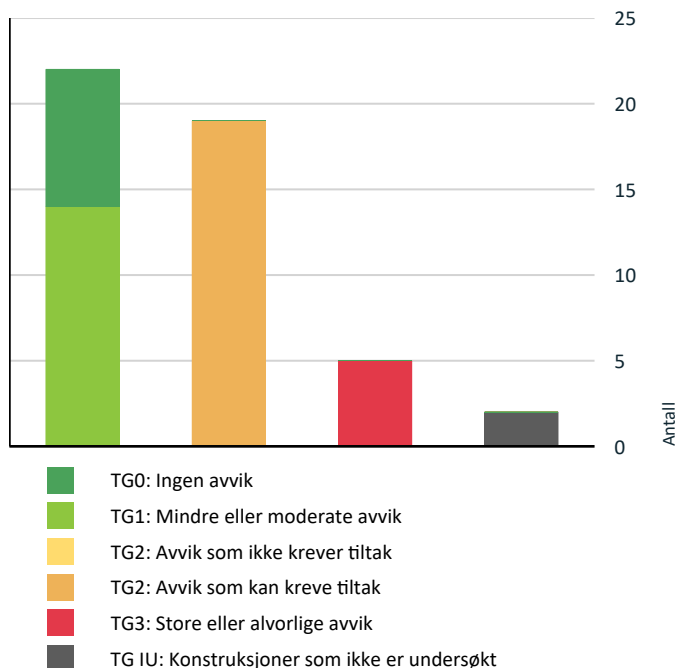
- Satt opp vegg i 1. etasje.

- Loftsetasjen er omsøkt som bod / hobbyrom (fremstår som hobbyrom/rom for ulike bruksformål per i dag).



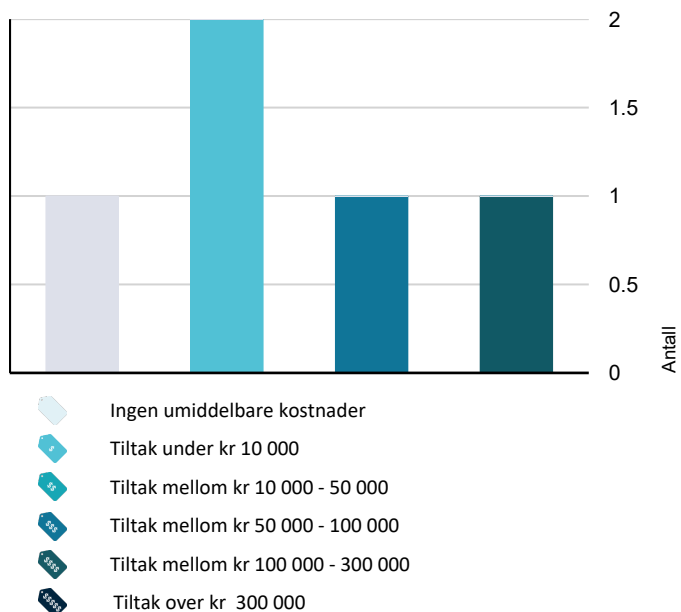
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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](http://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.

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 relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst.

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom (3,8 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)


! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom (3,8 m<sup>2</sup>) > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad (9,4 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom (3,8 m<sup>2</sup>) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > 1. etasje > Bad (9,4 m<sup>2</sup>) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

## AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

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

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

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


 **Innvendig > Overflater - Vindfang** [Gå til side](#)


 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)


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

 **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)

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

 **Våtrom > 1. etasje > Bad (9,4 m<sup>2</sup>) > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1. etasje > Bad (9,4 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv** [Gå til side](#)


 **Våtrom > 1. etasje > Bad (9,4 m<sup>2</sup>) > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

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

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

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

 **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

 **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

 **Tomteforhold > Bio-Vac anlegg** [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1918

### Kommentar

Boligen er oppført i 1918 og senere påbygget i 1989 (kilde: tidl. salgsoppgave). Antatt noe usikkerhet vedr. byggeår.

### Standard

Boligen har normal standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer.

### Vedlikehold

Bygningen er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking med takpapp.

#### Merk:

Taket er kun besiktiget fra bakkeplan. Vurdering er gitt på bakgrunn av observasjoner samt opplyst alder fra tidl. salgsoppgave. Det må påregnes normalt vedlikehold og tilsyn av taktekingen for å sikre lengst mulig levetid.

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Ukjent alder. Antatt skiftet en del komponenter i 2010.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Stedvis eldre komponenter med ukjent restlevetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden.

### Veggkonstruksjon

Yttervegger av laftet tømmer/trekonstruksjoner. Utvendig kledd med liggende, dobbelfals kledning.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

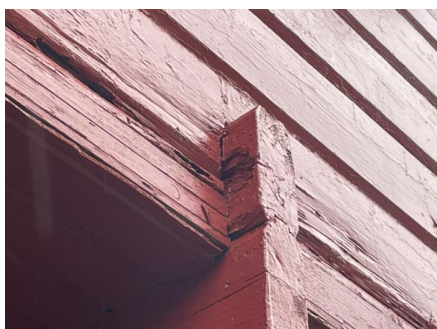
• Det er påvist andre avvik:

- Eldre kledning med stedvis en del slitasje. Stedvise partier med råteskadet kledning.
- Det ble registrert antydning til råte i endeved på tømmer v/gavlvegg mot garasje (ikke mulig å kontrollere nærmere grunnet manglende forsvarlig tilkomst).

## Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det må påregnes vedlikehold. Råteskadet kledning bør skiftes snarlig.
- Det bør gjøres nærmere undersøkelser og evt. tiltak vedr. endeved på tømmer v/eventuelle råteskader.



## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjon med tresperrer.

Merk:

Oppbygging av eldre takkonstruksjoner tilfredsstillende ikke dagens krav mtp. isolasjon o.l. og vil avvike fra dagens byggeskikk. Fuktskjolder, aktivitet etter mit/borebille, skjeve takstoler, punktert/manglende dampspærre, fuktskjolder, mangelfull lufting, aktivitet etter skadedyr og lignende er avvik som kan forekomme i eldre takkonstruksjoner.

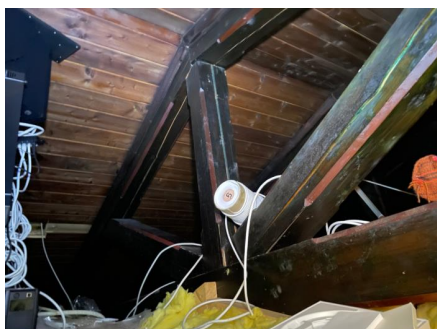
## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder på skjulte konstruksjoner. Begrenset/manglende tilkomst for kontroll av hele undertaket.
- Begrenset lufting.

## Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Overvåk tilstanden. Ved fremtidig utskifting av takteking bør det gjøres nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen.
- Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres.



## Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmner.

# Tilstandsrapport

Vinduer fra hovedsakelig rundt 1989. Enkelte vinduer er trolig noe eldre (ukjent produksjonsår).

## 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 karmen enn nyere vinduer.

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Vinduer fra 2021

Vinduer med 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer, satt inn i 2021 på soverom 4.

## TG 1 Dører

Ytterdør i malte trekarmer med 3-lags isolerglassfelt.  
Dør fra 1987.

Ytterdør v/kjøkken i fabrikkmalte trekarmer med 2-lags isolerglassfelt.  
Dør fra 2020.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasse på ca. 22,5 m<sup>2</sup>.

Pergola og grill.

Det er også montert en markterasse med Jacuzzi i regi av eier.

## 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.

## TG 3 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp med rekkverk på en side v/garasje.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det mangler rekkverk på en side av trappen. Kostnadsestimat er satt for et enkelt rekkverk.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater

### Observasjoner:

Normal bruksslitasje i forhold til alder på overflater.

### Kommentar:

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 Overflater - Vindfang

Se kommenterer under avvik.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Bom og enkelte løse fliser i vindfang.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes lokal utbedring å lukke avvik.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

### Merk:

Det ikke ble flyttet på tunge møbler etc. Målinger er basert på stikkprøver. Avvik kan forekomme. Det må påregnes skjevheter/knirk/lokale svanker/nedbøyninger i eldre boliger. En må være spesielt oppmerksom på dette i boliger hvor det er lagt nytt gulv på eksisterende bjelkelag uten at det har vært gjort fullstendig avretting o.l.

Bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstillende nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da disse er oppført etter eldre forskrifter. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble ved stikkprøver målt over 30 mm høydeforskjeller gjennom rom i leiligheten.

### 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 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.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Pipe og ildsted

Pipe:

Pipe i murkonstruksjoner.

Ildsted:

Rentbrennende peisinnsett i stue.

Vedovn fra Jøtul (fra rundt 2008 i følge eier). Denne er også av rentbrennende type.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Konf. feier vedr. behov for evt. tiltak.



## TG 2 Kryp Kjeller

Boligen har krypkjeller. Det ble gjort inspeksjon av tilgjengelige deler (stedvis treng/begrenset tilkomst). Se kommentarer under avvik.

Kommentar:

Fuktigheten i krypkjellerer kan variere med årstidene og fuktskader kan oppstå på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Fukt kan gi skader i konstruksjoner som bjelkelag, og utvikler seg over tid. Sommeren er den mest kritiske perioden med tanke på høy fuktighet.

Det gjøres oppmerksom på at krypkjellerer er å betrakte som en særlig fuktutsatt konstruksjon, og det anbefales jevnlig å kontrollere krypkjeller for å følge med på tilstanden.

### Vurdering av avvik:

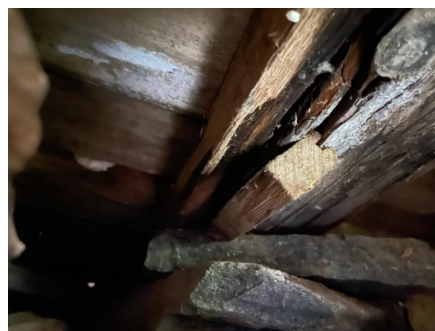
- Det er påvist andre avvik:
- Fuktig miljø i krypkjeller. Dette kan være på grunn av fukt fra grunnen, kondens eller øvrig fuktinnslag.
- Det er begrenset med ventilering som medfører dårlig lufting.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Noe forhøyede fuktverdier ved stikkmålinger.
- Synlig milt (det kan være skjulte forhold, alder tatt i betraktning på konstruksjonene).
- Manglende fuktspærre på grunn (ikke normal byggeskikk ved oppføringstidspunktet).
- Opplyst om aktivitet etter mus i tidligere salgsoppgave i boligen. På bakgrunn av åpninger inn til krypkjelleren er det sannsynlig at dette også vil kunne forekomme i krypkjelleren.
- En må være oppmerksom på at krypkjelleren er fra byggeår og bygget opp etter da tids byggeskikk. Krypkjellerer må generelt sees på som en risikokonstruksjon. Krypkjelleren har trang tilkomst som begrenset kontrollen noe (skjulte forhold kan forekomme).

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

- Det bør foretas tiltak for å redusere fuktighet i krypkjelleren.
- Det kan ikke utelukkes behov for ytterligere tiltak.
- Ved oppgradering av våtrom og riving av gulv etc. anbefales det å foreta ytterligere undersøkelser. Det bør bygges opp nytt gulv/bjelkelag i tilknytning til disse rommene ved fremtidig rehabilitering.



## 📍 TG 2 Innvendige trapper

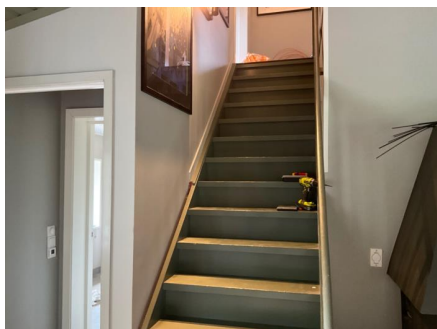
Furutrapp med spilerekkerverk.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det mangler håndløper på en vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



## 📍 TG 1 Innvendige dører

Hvite, formpressede innerdører. To glassdører i 1. etasje.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM (3,8 M<sup>2</sup>)

#### Generell

Keramiske fliser på gulv m/sokkelflis, malte flater på vegger og takplater i himling.

Inneholder:

Utslagsvask med vegghengt blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og fordelerskap til rør-i-rør.

Vaskerommet ble delvis fornyet med nye fliser i 2024 (opprinnelig tettesjikt/slukløsning.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM (3,8 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Overflater vegger og himling

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

Merk:  
Åpning i himling.



## 1. ETASJE > VASKEROM (3,8 M<sup>2</sup>)

### TG 1 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.

## 1. ETASJE > VASKEROM (3,8 M<sup>2</sup>)

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk m/smøremembran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader. Tettesjikt/slukløsning ansees som utdatert etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering. Kostnadsestimat er satt for å belyse kostnad for full oppgradering av rommet (tilsvarende dagens standard).

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## 1. ETASJE > VASKEROM (3,8 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Merk:  
Eldre vask/blandebatteri.



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM (3,8 M<sup>2</sup>)

### TG 3 Ventilasjon

Rommet har ingen ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > VASKEROM (3,8 M<sup>2</sup>)

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet plankevegger i aktuelt område for hulltaking.

Se eget punkt under "krypkjeller" vedr. forslag til tiltak ved oppgradering.

## 1. ETASJE > BAD (9,4 M<sup>2</sup>)

### Generell

Keramiske fliser på gulv m/sokkelflis, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter. Tilkomst til kott under trapp.

#### Inneholder:

Baderomsmøbel med finérte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, veggskap, vegghengt toalett og dusjkabinett. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

## 1. ETASJE > BAD (9,4 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, men en må være oppmerksom på evt. fuktsvelling og vise forsiktighet med vannsøl. Det benyttes dusjkabinett pdd.

## 1. ETASJE > BAD (9,4 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Se kommentarer under avvik.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det ble registrert bom i enkelte fliser.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

### 1. ETASJE > BAD (9,4 M<sup>2</sup>)

#### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk m/smøremembran. Eldre sluk/membranløsning.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader. Tettesjikt/slukløsning ansees som utdatert etter dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering. Kostnadsestimat er satt for å belyse kostnad for full oppgradering av rommet (tilsvarende dagens standard).

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### 1. ETASJE > BAD (9,4 M<sup>2</sup>)

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siserne.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å lukke avviket må det etableres løsning for synliggjøring av lekkasje. Merk likevel at det finnes toalettsisterner med egen løsning for synliggjøring uten synlig drenshull. Evt. må det fremskaffes dokumentasjon på løsning.

### 1. ETASJE > BAD (9,4 M<sup>2</sup>)

#### TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

### 1. ETASJE > BAD (9,4 M<sup>2</sup>)

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsone grenser mot yttervegg.

Se eget punkt under "krypkjeller" vedr. forslag til tiltak ved oppgradering.

### 2. ETASJE > BAD (2,6 M<sup>2</sup>)

# Tilstandsrapport

## Generell

Keramiske fliser på gulv, fliser/malte flater på vegger og malte flater i himling.

Inneholder:

Baderomsmøbel med finérte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, vegghengt toalett og dusjnise med dusjgarnityr m/takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Det er tilsendt dokumentasjon.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD (2,6 M<sup>2</sup>)

### TG 0 Overflater vegger og himling

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

## 2. ETASJE > BAD (2,6 M<sup>2</sup>)

### TG 0 Overflater Gulv

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

## 2. ETASJE > BAD (2,6 M<sup>2</sup>)

### TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

## 2. ETASJE > BAD (2,6 M<sup>2</sup>)

### TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

Antatt sealingbag på sisterne ut i fra krav ved oppføringstidspunktet.

## 2. ETASJE > BAD (2,6 M<sup>2</sup>)

### TG 0 Ventilasjon

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

## 2. ETASJE > BAD (2,6 M<sup>2</sup>)

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da badet er nyoppført og levert med garanti og dokumentasjon.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN (11,2 M<sup>2</sup>)

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA (foruten benkeplate) med finérte fronter, benkeplate i komposittlaminat og underlimt komposittvask med ett-greps blandebatteri.

- Stekeovn m/dampfunksjon (IKEA)
- Stekeovn m/mikrobølgeovn (IKEA)
- Induksjonstopp med integrert ventilator (Thermex)
- Oppvaskmaskin (IKEA)
- Kjøleskap med frysedel (IKEA)

Kjøkkeninnredning fra 2021.

### 1. ETASJE > KJØKKEN (11,2 M<sup>2</sup>)

#### TG 1 Avtrekk

Integrert ventilator i induksjonstopp.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber. Dels plastrør (rør-i-rør).

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- TG 2 settes grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg av kobber er oppbrukt.

##### Konsekvens/tiltak

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

#### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.  
Stakeluke på vaskerom.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

##### Konsekvens/tiltak

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

#### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon. Periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

## Andre VVS-installasjoner

Sentralstøvsuger med enhet plassert i utvendig bod.

Sentralstøvsugeren er ikke funksjonstestet.



## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 194 liter fra Oso Hotwater, plassert på vaskerom.

Modell: S200  
Effekt: 2,0 kW.

Det er montert fast el-tilkobling til bereder.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt



## 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 bygnings sakkyndig 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 vindfang.  
Automatsikringer (jordfeilautomater).  
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 20A og 16 kurser på 15A.

## BELYSNING

Vanlig belysning.

## EL. OPPVARMING

El. varmekabler på begge bad og vindfang.  
El. varmemåler i stue og på kjøkken.

Se innledning for øvrig oppvarming.

## Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

## Spørsmål til eier

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

**Ukjent**

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

**Ja Det er tilsendt dokumentasjon på arbeider utført av nåværende eier. Det er besvart ukjent grunnet usikker vedr. arbeider utført av tidligere eier.**

### Kursfortegnelse er oppdatert:

**Generell sjekk på anlegget hvorav enkelte punkter har blitt rettet opp:**

**Kabel til taklampe i gang og soverom, relativt ny vvb er nå direktekoblet for å følge dagens krav. Defekt sikring skiftet, manglende dekking i sikringsskap er satt opp.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

3. 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?

**Ukjent**

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

8. 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**

# Tilstandsrapport

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

Ja

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

Nei

## Generell kommentar

Eier opplyser at det er foretatt kontroll av det elektriske anlegget etter befaringen. Det er tilsendt div. dokumentasjon.

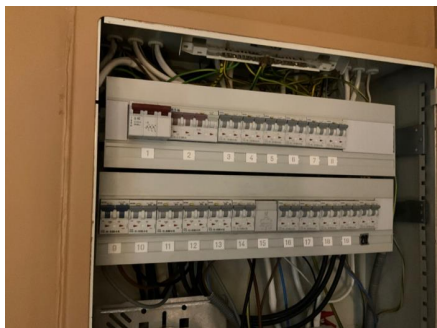
Vedr. vurdering av elektrisk anlegg:

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

Merk at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det utvidet kontroll av el-anlegg ved eierskifte. Ved nærmere ettersyn av autorisert personell kan det forekomme avvik og kostnader til utbedring som ikke vil bli oppdaget ved en forenklet gjennomgang iht. NS3600 (forskrift til ny avhendingslov).

Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el. anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/ending av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.



## 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 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 røykvarslere, 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 brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

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



# Tilstandsrapport

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.

Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av grunnforhold. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS3600.

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Tilbakefyllt med antatt selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i naturstein murt i betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Enkelte sprekker i mur.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes lokal utbedring.

### TG 0 Terrengforhold

Det ble ikke avdekket unormale terrengforhold.

### TG 1 Utvendige vannledninger

Privat vannforsyning via borehull m/pumpe. Anlegg fra 2022.

# Tilstandsrapport

## Bio-Vac anlegg

Biologisk rensanlegg (Biovac). To ganger service i året.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegget og tilhørende røropplegg er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden.



## Oljetank

Det er ikke opplyst om oljetank på eiendommen.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

### Standard

Beskrivelse:

Fundamentert på naturstein.

Trekonstruksjon med liggende kledning.

Sperretak.

Tekket med takshingel.

Ny garasjeport.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

### Vedlikehold

Garasjen er normalt vedlikeholdt.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

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

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

**Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindelning

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		7		7	
Krypkjeller					
1. etasje	80			80	
2. etasje	41			41	
Kryploft					
<b>SUM</b>	<b>121</b>	<b>7</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>128</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Rom m/Bio-Vac anlegg (6,5 m <sup>2</sup> )	
Krypkjeller	Kryprom (ikke målbart areal)		
1. etasje	Vindfang (4,3 m <sup>2</sup> ), Kjøkken (11,2 m <sup>2</sup> ), Vaskerom (3,8 m <sup>2</sup> ), Stue (45,0 m <sup>2</sup> ), Bod m/utvendig adkomst (2,1 m <sup>2</sup> ), Bad (9,4 m <sup>2</sup> )		
2. etasje	Gang m/trapp (7,3 m <sup>2</sup> ), Soverom 1 (4,4 m <sup>2</sup> ), Soverom 2 (6,8 m <sup>2</sup> ), Bad (2,6 m <sup>2</sup> ), Soverom 3 (5,3 m <sup>2</sup> ), Soverom 4 (12,0 m <sup>2</sup> )		
Kryploft	Kryploft (ikke målbart areal)		

## Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser.

Merk:

Innvendige vegger, sjakter o.l. utgjør ca. 3,7 m<sup>2</sup> av bruksarealet i 1. etasje

Innvendige vegger utgjør ca. 2,2 m<sup>2</sup> av bruksarealet i 2. etasje.

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

## TAKHØYDER

1. etasje: opptil ca. 3,00 meter (målt i stue).

2. etasje: ca. 2,34 meter (målt i gang).

## GENERELT

Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innvegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan det skal kategoriseres. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM avhengig av bruken. I enkelte tilfeller kan det også være tvil om hvilken kategori rommet faller inn under, og da må det utvises skjønn. Bruk i strid med byggt teknisk forskrift og/eller manglende godkjenning for den aktuelle bruken vil ikke ha betydning for takstmannens valg. Noe avvik kan forekomme grunnet skjevheter, romutforming etc o.l. Areal i kjellerdel er grovt beregnet (dels ikke målbart grunnet fjell/manglende gangbart gulv i deler av rommet).

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

- Kommentar:*
- Satt opp vegg på bad i 1. etasje (mot trapp).
  - Utvidet WC og etablert bad/våtrom i 2. etasje.
  - To rom i 2. etasje er markert som soverom (to øvrige rom omtalt som soverom i denne rapporten iht. dagens bruk er ikke vist med navn).
  - "Utvendig" vindfang er fjernet.
  - Ett vindu i 2. etasje er ikke vist på tegninger.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

- Kommentar:*
- Nytt bad i 2. etasje fra 2024.
  - Fornytt bad i 1. etasje i 2024.
  - Delvis fornytt vaskerom i 2024.
  - Rør-i-rør til bad i 2. etasje fra 2024.
  - Overflater i 2. etasje fra 2024.
  - Pusset opp gang med flislagt gulv og nye vegger i 2023.
  - Terrasseplattning m/jacuzzi fra 2023.
  - Peisinsats fra 2022.
  - Slemmet peis i 2021/2022.
  - Kjøkkeninnredning fra 2021.
  - Overflater i 1. etasje fra 2021.
  - Borehull m/pumpe fra 2022.
  - Glasstak på uteplass fra 2021.
  - Vinduer på hovedsoverom satt inn i 2021.
  - Rettet av innkjørsel med duk og nytt gruslagt, samt etablert ekstra parkeringsplass.

Det foreligger dokumentasjon.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* De minste soverommene avviker ifht. anbefalt størrelse på rom for varig opphold (6-7 m<sup>2</sup> / 15 m<sup>3</sup>).

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		41		41	
2. etasje		38		38	
<b>SUM</b>		<b>79</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>79</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje (20,4 m <sup>2</sup> ), Bod (20,6 m <sup>2</sup> )	
2. etasje		Innredet loftsrom (38,0 m <sup>2</sup> )	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:*

- Satt opp vegg i 1. etasje.
- Loftsetasjen er omsøkt som bod / hobbyrom (fremstår som hobbyrom/rom for ulike bruksformål per i dag).

### 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:* Satt inn garasjeport.

### 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)
Enebolig	121	0
Garasje	38	41

# Befarings - og eiendomsopplysninger



## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2024	Patrick Bang	Takstingeniør
	Teis Lindemark	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	59	4		0	1395.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Totlandsvegen 556

### Hjemmelshaver

Lindemark Teis

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Vestvendt eiendom som ligger pent plassert i naturskjønne og landlige omgivelser på Totland. Sommer som vinter er Totland og Fanahytten utgangspunkt for mange flotte turmål. Vinterstid er Totland blitt betegnet som "skisportens vugge" og Totland og Frotveit er blant de mest populære skiområdene i Bergen. I tillegg til skiløypene og den barnevogn-vennlige veien over Grindåsen til Frotveit, er det også godt med turstier i området. Totland er utgangspunktet for mange turer til Livarden, et fjellområde der Fana også har turorientering enkelte sesonger.

Området rundt boligen består for det meste av tilsvarende bebyggelse. Et barnevennlig og rolig område der barna kan vokse opp i landlige omgivelser, med hester som nærmeste nabo. Det er kort vei til Nestun Sentrum med de fleste servicetilbud. Du finner også flere dagligvarebutikker i nærområde.

Slåtthaug idrettsanlegg, Nestun Idrettspark, Kringlebotn Idrettshall, samt skoler som Midtun Skole og Slåtthaug ungdomskole ligger kun en kort kjøretur unna boligen. I umiddelbar nærhet ligger Fana hytten som tilbyr blandt annet felles skitrening, riding og andre felles aktiviteter. Det er også mulig å leie Fana hytten til arrangementer.

Aktivt grendalag og ungdomsklubb.

### Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Privat vannforsyning via borehull m/pumpe. Anlegg fra 2022.

### Tilknytning avløp

Biologisk rensianlegg (Biovac). To ganger service i året.

### Regulering

Eiendommen er omfattet av:

Kommuneplanens arealdel:  
BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert. For ytterligere informasjon kan man kontakte kommunen eller besøke [www.bergenskart.no/braplan](http://www.bergenskart.no/braplan).

### Om tomten

Eiet tomt på 1395,8 m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med biloppstillingsplass, terrasse, diverse beplantning. Deler av eiendommen er naturtomt.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
3 125 000	2021

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell bolig, samt generell informasjon.	Innhentet		Nei
Opplysninger fra eier.		Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Innhentet		Nei
Bergenskart.no		Innhenting av kommunal info.	Innhentet		Nei
Bilder fra befaring		Lagret internt for dokumentasjon.	Innhentet		Nei
Seeiendom.no			Innhentet		Nei
Tegninger			Innhentet		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: 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 fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WR1525>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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