

Tilstandsrapport



Enebolig



Skinflorbakkane 39, 5136 MJØLKERÅEN



BERGEN kommune



gnr. 183, bnr. 338

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 01.04.2025

Rapportdato: 11.04.2025

Oppdragsnr.: 20518-1009

Referansenummer: QS9514

Autorisert foretak: TakstIT AS

Vår ref:



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

Arild Bertelsen

Uavhengig Takstingeniør

arild@takstit.no

908 82 627



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Godt vedlikeholdt enebolig hvor tegninger stemmer overens med dagens bruk og bad/vaskerom er godt dokumentert fra byggeår. Boligen går over to plan med asfaltert parkering og el-bil lader fra 2020, med plass til to biler.

Uteområdet er godt tilrettelagt med forstøtningsmurer, praktiske gjerder og terrasser både på framsiden og baksiden av huset. Fra kjøkkenet er det direkte utgang til terrassen på framsiden, mens terrassen på baksiden er tilgjengelig fra TV-stuen og fra soverommet. Ved siden av huset er det en betongtrapp som sørger for enkel tilgang til begge sider av eiendommen utvendig.

Boligen har støpt gulv på faste masser, yttervegger i mur og bindingsverk som er kledd med liggende og stående bordkledning. Skrått yttertak av typen kompakt tak som er tekket med en type takfolie.

Enebolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er blitt innsisert fra bakkenivå. Taket er av typen kompakttak fra byggeår, tekket med en type takfolie med beslag over vegger for å opprettholde lufting av kledning.

Takrenner er i aluminium og fra byggeår som er ført til bakken og ned i rør i bakken med tilgang fra stakeluke.

Boligen har et stilrent og moderne design, med en kombinasjon av liggende og stående kledning.

Boligen er velholdt og nylig oppfrisket med ny maling. Vinduer og dører er av typen 2-lags isolerglass med utvendig aluminiumsbekledning, levert av Nordan fra byggeår.

Pipen er en isolert stålpipeline som delvis er tekket inn med en type folie og delvis med beslag over tak.

Det er to stykk terrasser som er bygget i tre konstruksjon og belagt med 5" (12,5cm) breie terrassebord fra Møre Royal. Terrassen utenfor kjøkkenet er sydvestvendt, godt skjermet og har en størrelse på ca. 17m². Terrassen på nedsiden av huset med utganger fra tv-stuen eller soverommet er nordøstvendt med gjerder og har en størrelse på ca. 60m².

Ytterdører og terrassedører med glassfelt. Dører er undersøkt for slitastegrad, montering og andre mulige avvik. Vinduer med 2-lags isolerglass med aluminiumsbekledning fra 2011. Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

Det er en betong trapp på ene siden av boligen for enkel tilkomst fra framside til bakside av boligen.

Grunnmurer er i betong som er delvis inntilfylt med drenerende masser med støp gulv på grunn.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Tak og vegger er gipset og malt i lyse farger. Gulvene er av 3-stavs eikeparkett, med normal slitasje og bruksmerker og fliser, fra byggeår. Slette kompakte skyvedører i 1 etasje, samt skyvedør fra vaskerom til bod i underetasjen. Slette hvite dører i underetasjen. Det er heltre trapp med brune trinn og hvitt gelender med noe bruksslitasje i trinnene. I stuen står en rentbrennende ovn, koblet til en stålpipeline med separat tilkobling for luft, som sikrer optimal forbrenning og energieffektivitet.

Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader. Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje, tilstandsgrad basert på helhet.

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

Boligen er bygget etter Tek 10 og skal da være bygget med radonsperre. Det er ikke utført radon målinger i boligen.

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon. Gjelder bodrom i underetasje. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlig vegg i betong. Ingen unormale verdier funnet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen inneholder et bad i 1 etasje og et bad og et separat vaskerom i underetasjen. Badene er fra byggeår, og er utført av murmester Tor T. Pedersen og er godt dokumentert i boligmappen. Badet i 1 etasje er helflist, med varmekabler i gulv og spottelampe i tak. Badet inneholder nedsenket dusjsone med 90x90 dusjdører. Vegghengt toalett, speilskap med spotter, baderomsinnredning med nedfelt vask. Det er også opplegg for vaskemaskin. Bad i underetasjen er helflist med varmekabler i gulv, og spottelampe i tak. Vegghengt toalett, baderomsinnredning med nedfelt vask, og overskap med lys. Det er badekar med dusjmuligheter. Vaskerom i underetasjen har varmekabler i gulv, som er fliset med sokkelflis. Veggene er malt gips. Her står 200liters varmtvannsbereder, rør i rør skap, brannslukker utstyr og opplegg for vaskemaskin samt en utslagsvask. Det er utført hulltaking av bad i 1. etasje i utvendig bod. ingen unormale verdier funnet. Det er ikke mulig å foreta hulltaking i de øvrige våtrommene på grunn av deres plassering mot yttervegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er av typen Norema-kjøkken med hvite, høyglansfronter med stålhåndtak, svart laminert benkeplate, stålvask med skyllekum, lys over disk, frittstående ventilator, samt innebygget komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, og kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system med fordelerskap på vaskerommet. Avløpsrør og sluker i plast. Balansert ventilasjon med aggregat plassert i utebod. Sentralstøvsuger med plassering i utebod. 200-liters varmtvannsbereder plassert på vaskerom. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i bod ved vaskerom. Brannslukningsutstyr montert på vaskerom.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er fundamentert på faste masser.
Opprinnelig drenering fra byggeår.
Grunnmur og støpt plate på faste masser fra byggeår.
Eiendommen er plassert i svakt skrånende terreng.
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke kontrollert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

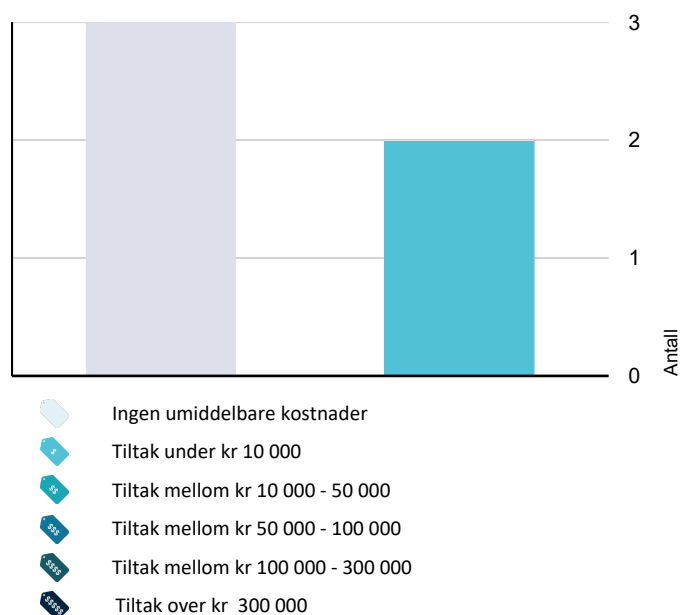
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
2011

Kommentar
Godt vedlikeholdt, byggeår tatt i betraktning.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

! TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp og takfotbeslag er i aluminium.



! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen er bygget i bindingsverk etter Tek 10 og er kombinert stående kledning og liggende kledning utvendig fasade.

! TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Denne takkonstruksjonen er av kompakt type og er utformet uten tilkomstmuligheter. Det betyr at taket er designet for å være lukket og isolert, med fokus på minimal vedlikehold og en effektiv oppbygging.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Dette er en kompakt takkonstruksjon som ikke er mulig å inspisere uten inngrep i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Vinduer

Vinduer er med 2-lags isolerglass fra Nordan, som er i tre med aluminiumsbekledning utvendig.

! TG 1 Dører

Malt ytterdør, bod dør og altandører er fra Nordan i tre med aluminiumsbekledning utvendig.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse på forsiden og baksiden av huset. På forsiden er det utgang fra kjøkkenet til en sydvest vendt terrasse på 16.7m². På baksiden er det utgang fra soverom og tv-stue til en nordøstvendt terrasse på 59,5m². Begge terrassene har Møre Royal terrassebord.

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

En utvendig betongtrapp leder fra 1. etasje ned til terrassen utenfor underetasjen. Trappen er utstyrt med en håndløper på den ene siden av trappeløpet.



TG 1 Andre utvendige forhold

INNENDIG

TG 1 Overflater

Allle vegger utenom våtrommene er malte plater og alle gulvene i boligen uten våtrom/ tekniskrom er med trestavs eikeparket.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gul på grunn med parkett på gulvet, ingen synlige skjevheter på gulvene. Varmekabler i hall i underetasjen.

TG 2 Radon

Det antas at det ligger i mappen eier har over boligen men, det er ikke fremvist.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Bolig er bygget etter Tek 10 og det skal være bygget med radon sperre, men dokumentasjon ikke fremvist.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det antas at boligen har radon sperre.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Rent brennende ildsted i svart utførelse.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Yttervegg under terreng er synlig i rommet. Ikke nødvendig med hulltaking. ingen unormale forhold ved bruk av fuktindikator på betongveggen på befaringsdagen.

TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp i hvit utførelse med brune trinn.

TG 2 Innvendige dører

I første etasje er det malte slette massive skyvedører mens i underetasjen er det vanlig hvitmalt slette dører med en skyvedør fra vaskerom til bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skyvedør fra stuen til soverom bør justeres ned slik at den ikke går ut av sporet når døren blir lukket, kan tidvis være vanskelig å lukke grunnet den ikke treffer spor.

Skyvedør fra vaskerom til bod mangler styreskinne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør bør justeres. Konsekvens kan være at den plastikksporen på gulvet blir ødelagt.

Dør til bod fra vaskerom må styreskinne monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

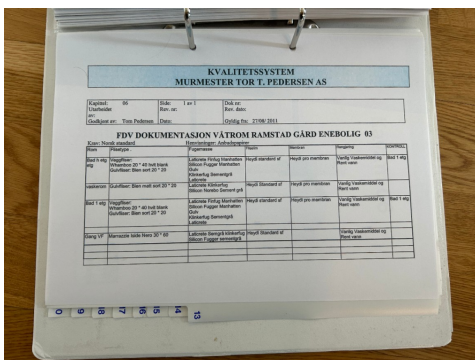
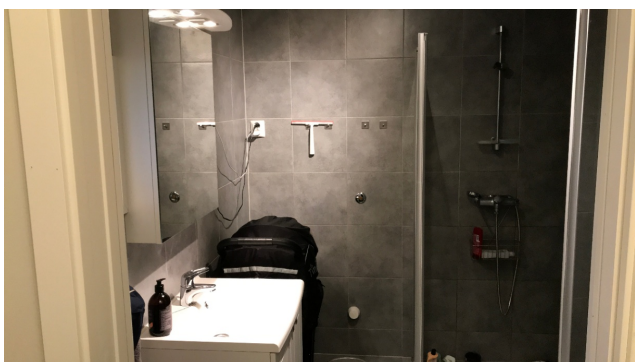
Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Fint helfliset bad med vegghengt toalett, 90x90 dusjdører i en nedsenket dusjsone, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med nedfelt vask og speilskap med spotter som belysning over innredningen.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fint helfliset bad med malte plater i tak

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist er det målt 27mm fall til sluk.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eier har fremvist dokumentasjon på badene fra byggeår. Murmester Tor T. Pedersen

Vurdering av avvik:

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

Ikke nødvendig med tiltak pr nå.

Konsekvens/tiltak

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

Ikke nødvendig med tiltak pr nå.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin, baderomsinnredning med nedfelt vask med speilskap over med spotter som belysning, nedsenket dusjsone med 90x90 dusjdører.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk på bad

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking i vegg inn mot dusjsone fra bod, målt inn for å treffe ca center av dusjen. Ingen unormale forhold, tørt og fint på befaringsdagen.

KJELLER > BAD

Generell

Helflist bad med innebygd badekar, vegghengt toalett og baderomsinnredning. Badet er utført av Murmester Tor T. Pedersen

Tilstandsrapport



Badet er utstyrt med vegghengt toalett, baderomsinnredning med nedfelt vask og overskap med lys samt et innebygget badekar med dusjmuligheter.

KJELLER > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk på bad

KJELLER > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad og dusj ligger mot yttervegg så ikke mulig å ta hulltaking på dette badet.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Fint vaskerom med flislagt gulv med sokkelflis og malte slette veggplater.

KJELLER > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagt og taket er malt.

KJELLER > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med innebygd badekar.

KJELLER > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eier har fremvist dokumentasjon på badene fra byggeår. Murmester Tor T. Pedersen.
Sluk ligger ca 30cm inn under badekar, enkel tilkomst ved fjerning av rist på utsiden av karet.

Vurdering av avvik:

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

Ikke nødvendig med tiltak pr nå.

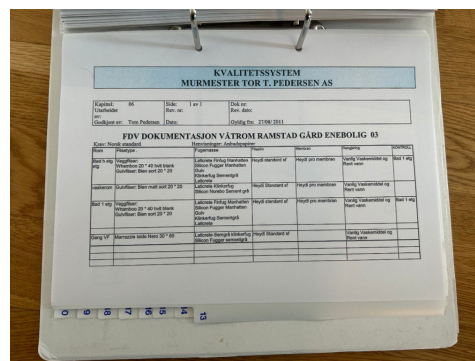
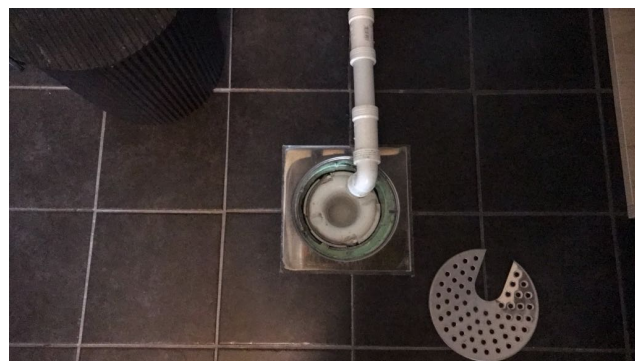
Konsekvens/tiltak

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

Ikke nødvendig med tiltak pr nå.

KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malte slette tak og veggplater

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater Gulv

På vaskerommet er det fliser på gulv med 10cm sokkelflis rundt langs veggene. Det er 30mm fall fra topp flis ved døråpning til topp slukrist.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eier har fremvist dokumentasjon på badene fra byggeår. Murmester Tor T. Pedersen

Vurdering av avvik:

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

Ikke nødvendig å gjøre tiltak pr nå.

Konsekvens/tiltak

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

Ikke nødvendig med tiltak pr nå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er utstyrt en utslagsvask og med opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk på vaskerom for vaskerommet tilstøtende bod

KJELLER > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

I tilhørende bod er ytterveggen synlig, ingen unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Boligen har en moderne og åpen løsning mellom stue og kjøkken, som gir en romslig og luftig atmosfære. Det er malte slette vegger mens gulvene er dekket av en trestavs eikeparkett som tilfører varme og karakter.

Kjøkkenet er et funksjonelt og stilrent Norema-kjøkken, utstyrt med hvite høyglansfronter med stålhandtak og en svart laminert benkeplate. Det inkluderer en stålvaske med skyllekum, lys over arbeidsområdet, og en ventilator for effektiv lufting. I tillegg er kjøkkenet komplett med innebygde hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Skapløsningene sikrer rikelig med oppbevaringsplass.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Fritt hengende fra taket egen ventilator med kullfilter som har avtrekk mot stuedelen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Rør i rør skap på vaskerom.



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra byggeår.

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i boligen fra byggeår.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert brannslukningsutstyr på vaskerom

! TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder fra Oso.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Etter dagens krav skal varmtvannsbereder kobles direkte å ikke via støpsel.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger plassert i bod på utsiden av huset sammen med det balansert ventilasjonsanlegget.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og jordfeilsbryter, er lokalisert i en bod i underetasjen like ved vaskerommet.

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.
2011 Elektrisk anlegg fra byggeår. Elbil lader montert av Los Elektro i 2020.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja I følge eier er det samsvarserklæringer av alt utført arbeid oppdatert på boligmappen.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring fra 2011 når boligen ble bygget og ved montering av elbil lader i 2020, ifølge eier.

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 Ingen rapport i følge eier.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei ikke i følge eier.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei ikke i følge eier.

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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?
Ukjent
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?
Nei

Generell kommentar

Det anbefales bruk av fagpersonell innen elektro dersom det ønskes en vurdering av elanlegget.

! 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.

Boligen har seriekoblede røykvarslere, og vaskerommet er utstyrt med en brannslange.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er montert brannslange på vaskerommet i underetasjen.
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er montert seriekoblede røykvarslere i boligen.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Har ikke funksjons testet dem, ifølge eier virker alt som det skal.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er på faste masser.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen bygget etter Tek 10

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Dette er visuell befarings og mesteparten av betonggrunnmuren er ikke synlig derfor ikke undersøkt .

! TG 1 Forstøtningsmurer

Noen murer i betong og noen støpt med multiblokker

! TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i lett skråne terreng.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Opplysninger fra eier.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

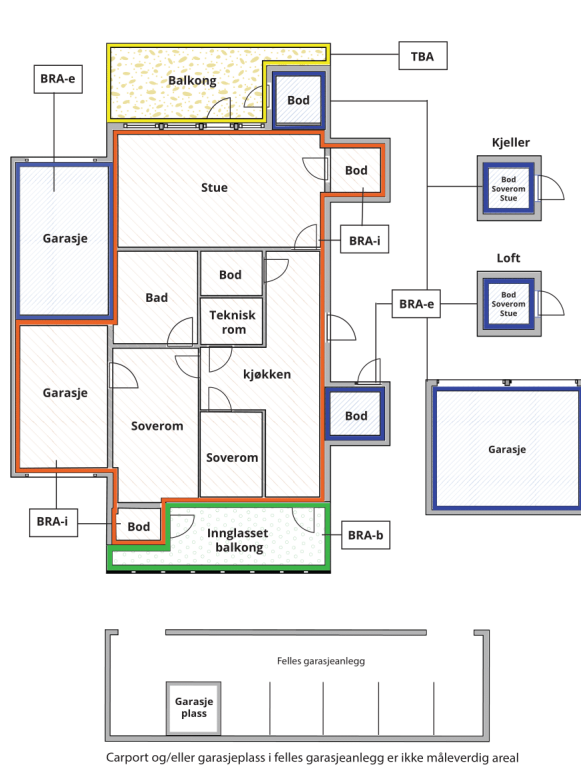
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	72	5		77	
Kjeller	61			61	
SUM	133	5			
SUM BRA	138				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, Entré, Soverom, Omklingsrom, Bad	Sportsbod	
Kjeller	TV-stue, Soverom, Soverom 2, Bad, Vaskerom, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Underetasje består av :
Tv-stue 19.6m²
Vaskerom: 6.9m²
Bod: 4.7m²
Bad: 6.3m²
Soverom med altandør: 10m²
Soverom: 11.7m²

1.etasje:
Entre: 3m²
Bad: 4.1m²
Stue / kjøkken 48.4m²
Soverom: 10.6m²

Omkledningsrom: 3.5m²
Utvendig bod/teknisk rom: 4.7m²

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	128	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2025	Arild Bertelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	183	338		0	408.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skinflorbakkane 39

Hjemmelshaver

Tveit Brita Ingeborg, Leknessund Terje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Mjølkeråen, Åsane bydel, i et byggefelt fra 2011. Området er rolig og ideelt for familier, med nærhet til Mjølkeråen barne- og ungdomsskole, barnehage, fotballbane, turområder og lokale butikker. Det er omtrent 11 minutters kjøreavstand til Åsane Senter, Horisont Senter, Åsane Arena og Åsane kulturhus, som utgjør hjertet av Åsane bydel.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med asfalt, beplantning, forstøtningsmurer, treterrasser,

Tinglyste/andre forhold

Nei.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 900 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.04.2025	
2	11.04.2025	

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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QS9514>

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