

Tilstandsrapport

 Andelsleilighet
 Eliasmarken 2 b, 5164 LAKSEVÅG
 BERGEN kommune
 gnr. 149, bnr. 1109
 Andelsnummer 16

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 04.12.2025

Rapportdato: 08.12.2025

Oppdragsnr.: 16515-1771

Referansenummer: NX3362

Autorisert foretak: Johnsen Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Einar Johnsen

Vår ref: Einar Johnsen



Johnsen Taksering AS



Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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.

JOHNSEN TAKSERING AS

Johnsen Taksering AS så dagens lys i oktober 2000. Innehaver og daglig leder Einar Johnsen er utdannet Byggmester med ca. 25 år bak seg i byggebransjen. Johnsen Taksering AS har i alle år vært autorisert medlem i Norsk Takst (tidligere Norges Takseringsforbund). Vi er sertifisert for å utføre verditakster og tilstandsrapporter av boliger. I tillegg utfører vi tomtetakster, forhåndstakster og byggelånskontroll. I de årene vi har drevet med taksering har vi opparbeidet oss betydelig erfaring og solid kompetanse i takseringsfaget. Våre oppdragsgivere er private, utbyggere, eiendomsめglere, banker og kommuner. Vi holder kontor på Sotra, men opererer i hele Bergens-området med omkringliggende kommuner.



Rapportansvarlig

Einar Johnsen

Uavhengig Takstingeniør

einar@johnsentaksering.no

997 33 551



Johnsen Taksering AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 • 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 • 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ble gjenstand for overflateoppussing for noen få år siden og fremstår i all hovedsak i god vedlikeholdsmessig stand. Besiktigelsen er foretatt i en møblert leilighet og alle overflater er derfor ikke kontrollert.

Andelsleilighet - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak:

Blokken har flatt tak oppført med bærekonstruksjon av lett-taksystemer.

Taket er tekket med Sarnafilbelegg. Taket er ikke befart.

Yttervegger:

Bærende konstruksjon av plaststøpt betong og ellers i bindingsverk. Fasadene består av royalimpregneret liggende trepanel, grå og røde Norsal-plater og Sto-systemplater med hvit puss. Skillevegger mellom leilighetene er oppført i betong.

Vinduer og ytterdører:

Vinduer i malte trekarmer med to-lags energiglass. Alle vinduer er utvendig beslått med aluminium.

Leilighetens ytterdør er en brann/lydklassifisert tredør i gråmalt utførelse. I stue er det en balkongdør i malt tre med to-lags energiglass. Balkongdør er utvendig beslått med aluminium.

Balkong:

Mot øst er det en overbygget balkong på ca. 8,3 m². Balkongen som har adkomst fra stue har betonggulv som er belagt med løse tremmer av tre. Rekkverk i glass med ramme av stål.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og malte betongoverflater. Innvendige tak har malte plater og malte betongoverflater.

Etasjeskillere:

Blokkens etasjeskillere er utført med betongdekker.

Radon:

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

Innvendige dører:

Hvite formpressete lettdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Bad/vaskerom er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon, men den kan selvstendig foreligge hos borettslaget. Forholdet er ikke undersøkt.

Veggene har fliser. Taket har malte plater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra gulv ved dør til toppen av sluket i dusjonen er målt til 15 m.m. Det kunne fra samme utgangspunkt ikke registreres noe fall til sluk ved vaskemaskin.

Rommet har to plastluker i hhv. dusjonen og ved vaskemaskin.

Sluk ved vaskemaskin var ikke tilgjengelig for innvendig inspeksjon.

Under flisene ser det ut for å være smøremembran, men med for

meg ukjent/udokumentert utførelse.

Rommet har heldekkende servant m/underskap, toalett, dusjhjørne med to glassdører, samt opplegg for vaskemaskin.

Balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen bak dusjhjørnet grenser mot to yttervegger. Våtsonen bak vaskemaskin grenser mot kjøkken hvor det ikke er mulig å komme til med hullboring. Stenderverket i skilleveggene er også utført med stålprofiler og det hadde uansett ikke vært noe treverk å måle fukt i.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med hvite høyglansete fronter. Vask i kompositt nedfelt i benkeplate av laminat. Det er integrert stekeovn, induksjonstopp, micro og oppvaskmaskin. Kitchen-board på vegger over benkeplater.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann og avløpsrør:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskapet som er plassert på bad/vaskerom er besiktiget innvendig. Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom. Aggregat er plassert på bad/vaskerom.

V.v. tank:

Varmtvannstanken som er på ca. 200 liter er plassert på bad/vaskerom hvor det er sluk i gulv like ved.

Annet teknisk utstyr:

Porttelefon med to-veis kommunikasjon og automatisk åpner av oppgangens ytterdør på gateplan.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskapet inneholder automatsikringer med 2/40 A hovedsikringer. I tillegg 11 kurser.

Brannteknisk:

Boligen er utstyrt med et pulverapparat på 6 kg., samt flere røykdetektorer. Det er felles brannalarm i blokken. I tillegg er det installert sprinkleranlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunn og fundamenter:

Det er for meg ukjent byggegrunn. Blokken må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag. Blokken har betonggrunnmur.

Drenering:

Dreneringen er fra 2008. Det er etablert sandfangkummer for overflatevann som sammen med takvann er tilknyttet offentlig overvannsanlegg.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

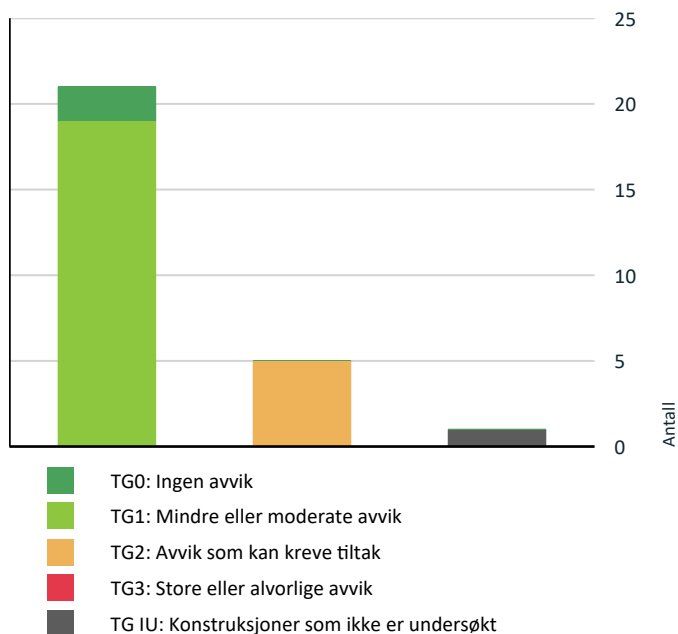
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

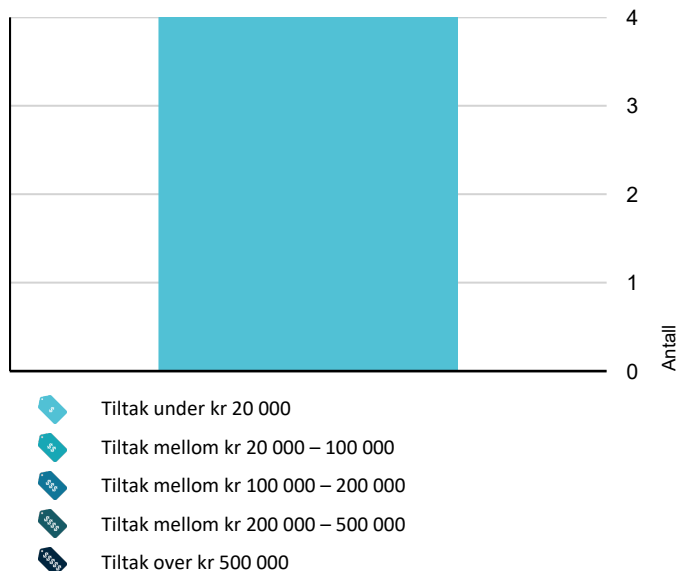
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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. Skjønnhetsfeil og normal bruksslitasje kommenteres ikke. Byggesak er ikke kontrollert. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendige forhold i leiligheten. Hovedkonstruksjoner og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygningen. Det er ikke flyttet på gjenstander eller utført destruktive inngrep i bygningskonstruksjoner. Tilstandsgrad er kun vurdert i selve leiligheten.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
2008

Kommentar
Eiendomsverdi og andelseier

Anvendelse

Boligblokk på 5 etasjer + kjeller. Den takserte leilighet som ligger i 3. etasje er bebodd av andelseier.

Standard

Normal standard på leilighetens overflater og utstyr.

Vedlikehold

Leiligheten fremstår i all hovedsak i god vedlikeholdsmessig stand med relativt lite bruksslitasje.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er takket med Sarnafilbelegg. Taket er ikke befat.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Bærende konstruksjon av plasstøpt betong og ellers i bindingsverk. Fasadene består av royalimpregnert liggende trepanel, grå og røde Norsal-plater og Sto-systemplater med hvit puss. Skillevegger mellom leilighetene er oppført i betong.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Flatt tak oppført med bærekonstruksjon av lett-taksystemer. Blokkens takkonstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

! TG 1 Vinduer

Vinduer i malte trekarmer med to-lags energiglass. Alle vinduer er utvendig beslått med aluminium.

! TG 1 Dører

Leilighetens ytterdør er en brann/lydklassifisert tredør i grå malt utførelse. I stue er det en balkongdør i malt tre med to-lags energiglass. Balkongdør er utvendig beslått med aluminium.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mot øst er det en overbygget balkong på ca. 8,3 m². Balkongen som har adgang fra stue har betonggulv som er belagt med løse tremer av tre. Rekkverk i glass med ramme av stål.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og malte betongoverflater. Innvendige tak har malte plater og malte betongoverflater.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Blokkens etasjeskillere er utført med betongdekker.

! TG 0 Radon

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

! TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressete lettdører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon, men den kan selvsagt foreligge hos borettslaget. Forholdet er ikke undersøkt.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malte plater.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra gulv ved dør til toppen av sluket i dusjsjonen er målt til 15 m.m. Det kunne fra samme utgangspunkt ikke registreres noe fall til sluk ved vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Det ble med streklaser målt 15 mm. fall fra gulv ved dør til topp sluk i dusjsjonen og ingen fall til sluk ved vaskemaskin. Det er ingen terskel under dør.

Det ble registrert emaljeavskalling på flere gulvfliser i dusjsjonen.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Ettersom det er to sluker i rommet utgjør ikke det manglende fallet noen stor risiko i den daglige bruk. Fallforholdet må dog utbedres ved neste rehabilitering. Enn så lenge må forholdet holdes under oppsikt og sluker jevnlig rengjøres.

Emaljeavskalling er kosmetisk, men de berørte flisene bør av estetiske grunner skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har to plastluker i hhv. dusjsjonen og ved vaskemaskin. Sluk ved vaskemaskin var ikke tilgjengelig for innvendig inspeksjon. Under flisene ser det ut for å være smøremembran, men med for meg ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Levetid for membran er +/- 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk i dusjsjonen



Sluk ved vaskemaskin (ikke tilgjengelig for innvendig inspeksjon).

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har heldekkende servant m/underskap, toalett, dusjhjørne med to glassdører, samt opplegg for vaskemaskin.

Nytt dusjhjørne for ca. 1 år siden.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.

Tilstandsrapport



Avtreksventil bestod papirtesten

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen bak dusjhjørnet grenser mot to yttervegger. Våtsonen bak vaskemaskin grenser mot kjøkken hvor det ikke er mulig å komme til med hullboring. Stenderverket i skilleveggene er også utført med stålprofiler, og det hadde uansett ikke vært noe treverk å måle fukt i.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med hvite høyglansete fronter. Vask i kompositt nedfelt i benkeplate av laminat. Det er integrert stekeovn, induksjonstopp, micro og oppvaskmaskin. Kitchen-board på vegger over benkeplater.

Ihht tidligere salgsoppgave er kjøkkenet fra 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget i boenheten.



Ventilator bestod papirtesten

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskapet som er plassert på bad/vaskerom er besiktiget innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert rustdannelse i nedre del av rørskap. Det er en indikasjon på at det tidligere har vært en lekkasje fra rørsystemet. Skapet var imidlertid tørt under befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skapet har såpass mye rust at det bør skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Rust i nedre del av vannskapet

! TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom. Aggregat er plassert på bad/vaskerom.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken som er på ca. 200 liter er plassert på bad/vaskerom hvor det er sluk i gulv like ved.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Det ble i 2010 innført krav om at varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Dette for å unngå risiko for varmgang og brann.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ikke forskriftsmessig strømtilkobling

TG 1 Andre installasjoner

Porttelefon med to-veis kommunikasjon og automatisk åpner av oppgangens ytterdør på gateplan.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet inneholder automatsikringer med 2/40 A hovedsikringer. I tillegg 11 kurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en eltilsynsrapport 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.
2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Hovedinstallasjon i 2008 ble utført av Kjell Hansen Elektro AS. Eller ukjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Samsvarserklæring er ikke sett av meg, men den bør kunne foreligge hos styret i borettslaget.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Ja Ut fra alder anbefales det en faglig kontroll av anlegget. Elektriske anlegg bør kontrolleres hvert 5. år.

Generell kommentar

Det er ved enkel visuell kontroll ikke funnet feil på det elektriske anlegget. Tg 2 er ansatt på bakgrunn av at det anbefales faglig kontroll av elektriske anlegg hvert 5. år. En slik kontroll kan koste mellom kr. 10 og 15 000. Ofte faller slike kontroller innunder borettslagets vedlikeholdsansvar. Det er ikke undersøkt i dette tilfelle.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligen er utstyrt med et pulverapparat på 6 kg., samt flere røykdetektorer. Det er felles brannalarm i blokken. I tillegg er det installert sprinkleranlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Blokken må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag.

TG 1 Drenering

Dreneringen er fra 2008. Det er etablert sandfangkummer for overflatevann som sammen med takvann er tilknyttet offentlig overvannsanlegg.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Blokken har betonggrunnmur.

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

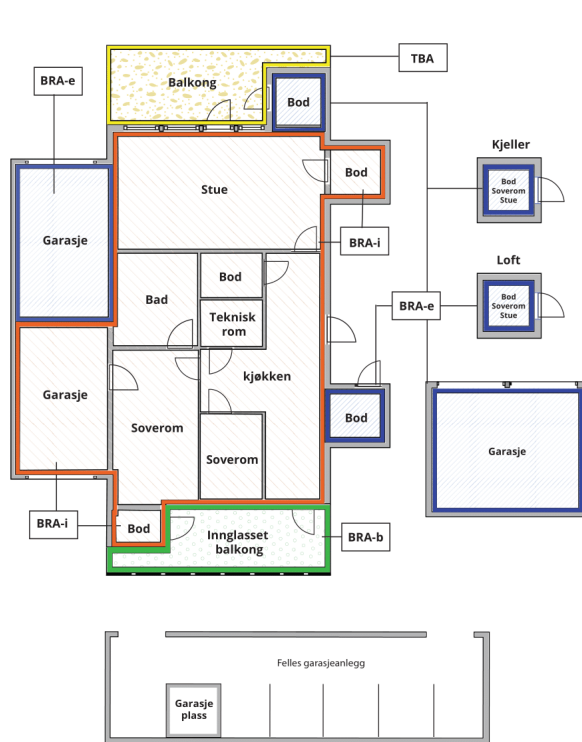
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggtetnisk 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

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	87			87	8
Kjeller		5		5	
SUM	87	5			8
SUM BRA	92				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, bod		
Kjeller		Ekstern bod	

Kommentar

NETTOAREAL AV HVERT ROM

Gang: 13,2 m²
Stue/kjøkken: 30,9 + 7,6 = 38,5 m²
Soverom 1: 9,2 m²
Soverom 2: 13,3 m²
Bad/vaskerom: 7,3 m²
Bod: 3,1 m²

Ekstern bod i kjeller: 5 m²

TAKHØYDER

Takhøyder i leiligheten ligger mellom 2,52 og 2,53 m. Unntaket er i gang hvor takhøyden er 2,20 m. og bad/vaskerom hvor takhøyden er +/- 2,20 m.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Arealene i denne leiligheten var mer utfordrende enn vanlig å måle pga. skrålinjer og uoversiktlige forhold. Det forelå heller ingen plantegninger. Arealene bør derfor tas med forbehold.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke 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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	83	9

Kommentar

Andelsleilighet

Arealene er fremkommet ved oppmåling på stedet med lasermåler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2025	Einar Johnsen	Takstingeniør
	Ole Morten Soltvedt	Andelseiers sønn

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	149	1109		0	8765 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Eliaskirken 2 B

Hjemmelshaver

Hornet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H301/Hornet Borettslag	991633316	H301	Vestbo BBL	Aase Dankertsen Soltvedt

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

16

Kommentar

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Hornet borettslag som er den nyeste del av Eliasmarken på Nygård på Ytre Laksevåg i Bergen kommune. Fra den syd-østvendte leiligheten som ligger i 3. etasje er det utsikt mot Holafjellet, Lyngbø og Nygårdslien. Innenfor kort gangavstand finner vi dagligvarebutikk, idrettshall, idrettsanlegg, barneskole, barnehage, videregående skole, samt offentlig kommunikasjon m.m. Med bil bruker man ca. 5-6 min. til Bergen sentrum. Barnevennlig område uten gjennomgangstrafikk og med lekeplass i midten av den gamle bebyggelsen. Nærområdet kan by på gode turmuligheter til bl.a. Lyderhorn, Holafjellet og Damsgårdsfjellet, samt Kanadaskogen m.m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

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

På borettslagets fellesarealer finner vi gangarealer med belegningsstein, natursteinsmur, plenarealer, bed, prydbusker o.a. beplantninger, støpte trapper, lekeplass, sittebenker m.m.

Tinglyste/andre forhold

Til leiligheten tilhører det en bod i blokkens kjeller. Boden har et innvendig areal på ca. 5 m². Til leiligheten tilhører det også en egen biloppstillingsplass (plass nr. 16) i lukket parkeringsanlegg i kjeller. Det er også eget område for sykkelparkering under tak på bakkeplan. Det er nedgravd anlegg for avfallshåndtering. Personheis fra garasjeanlegg og opp til blokkens øverste etasje.

Bebyggelsen

Borettslaget består av 6 blokker med totalt 162 leiligheter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	04.12.2025	Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	04.12.2025	Fra Se eiendom	Gjennomgått		Nei
Andelseiers sønn		Generelle eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Kursfortegnelse		Plassert i sikringsskap	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt		Fra siste salg i 2023.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 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.

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 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 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NX3362>

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