

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Apeltunlien 36 C, 5238 RÅDAL

 BERGEN kommune

 gnr. 87, bnr. 61, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m<sup>2</sup> BRA-i: 72 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.08.2026

Rapportdato: 21.08.2026

Oppdragsnr.: 20334-2604

PropCloud ref nr: CB1964

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ben-Terje Myhre

Vår ref: Ben Terje Myhre



Medlem av  
**NITO**

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.

## Bjerk Takst AS

Bjerk Takst AS så dagens lys den 3. januar 2013, grunnlagt av Kristoffer Bjerk Hansen. Kristoffer har bakgrunn som tømmer og byggmester, og hans dedikasjon til faget førte ham til takstbransjen. Bjerk Takst AS utfører omtrent 400 rapporter årlig, primært innen områder som tilstandsrapporter, verditakster, og forenklede verdivurderinger.

I 2022 ble Silje en verdifull tilvekst til teamet som saksbehandler. Hennes tilstedeværelse har styrket Bjerk Taksts evne til å håndtere ulike oppgaver og sørge for effektiv saksbehandling.

I 2025 ble Ben-Terje Myhre ansatt. Han er utdannet byggmester og takstmann, med 15 års erfaring som leder og eier av et tømmerfirma. Med sin brede kompetanse og solide bygningstekniske kunnskap tilfører han verdifull ekspertise til virksomheten.



Rapportansvarlig

Ben-Terje Myhre

Uavhengig Takstingeniør

btm@bjerk-takst.no

995 35 544



# 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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

### NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere
- frittstående tilleggbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

### TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

### TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

### TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

### TG 3

#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

### TG IU

#### 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 som minimum 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

## Takstobjektet:

Treroms selveierleilighet i 2.etg.  
Sør-østvendt balkong på 12,5 m<sup>2</sup> med utgang fra stue.  
Tilhørende bod i u.etg. på 5,0 m<sup>2</sup>.

## Referansenivå fukt:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.  
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.  
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.  
Relativ luftfuktighet mellom 86-100 % anses å være meget fuktig.  
Relativ luftfuktighet på 100 % anses å være vått.

Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.  
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % er akseptabelt.  
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.  
Trefukt/vektprosent mellom 19,6- 27 % anses å være meget fuktig.  
Trefukt/vektprosent på over 27 % anses å være vått.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur:  
Grunnmur/fundamenter av betong.

Drenering:  
Grunnmuren ligger mot tilfylte masser.

Fasader:  
Betong, tre, fasadeplater og teglstein.

Tak:  
Flat takkonstruksjon, tekket med takbelegg.

Vinduer:  
Isolerglass i trekarmer med utvendig aluminiumsbekledning.

Dører:  
Entrédør: Malt dørblad med felt av isolerglass.  
Balkongdør: Skyvedør med felt av isolerglass.

Balkong:  
Sør-østvendt balkong på 12,5 m<sup>2</sup> med utgang fra stue.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Rom 2.etg:  
- Entré/gang: Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.  
- Sov 1: Laminat på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt platekledning i himling.  
- Sov 2: Laminat på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt platekledning i himling.  
- Stue: Laminat på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt platekledning i himling.

Innvendige dører:  
Hvite slette dørblad.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:  
Areal: 5,0 m<sup>2</sup>.  
Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.  
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Avtreksventil i himling.  
Sluk av plast.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen stue/kjøkkenløsning.  
Laminat på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt platekledning i himling.  
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.  
Ett overskap med glassfronter.  
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskeum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.  
Keramiske fliser over deler av benkeplaten.

## Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn  
- Oppvaskmaskin

Avtrekk:  
Avtrekk via mekanisk anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger:  
Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).  
- Stoppekran i himling på bad.

Avløpsrør:  
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:  
Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.  
Friskluftsventiler i øvrige oppholdsrom.

Varmtvann:  
Varmtvannsbereder i benkeskap på kjøkken.  
Volum: 116 liter. Produsert: 2006.

Elektrisk anlegg:  
Sikringsskap i bod.  
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater på enkelte kurser).  
Hovedsikring på 40 ampere.  
Kurser:  
20 ampere: 1 stk.  
16 ampere: 7 stk.  
10 ampere: 3 stk.

El. oppvarming:  
- Opplyst gulvvarme på bad.

Branntekniske forhold:  
Leiligheten har røykvarslere og slukkeutstyr.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

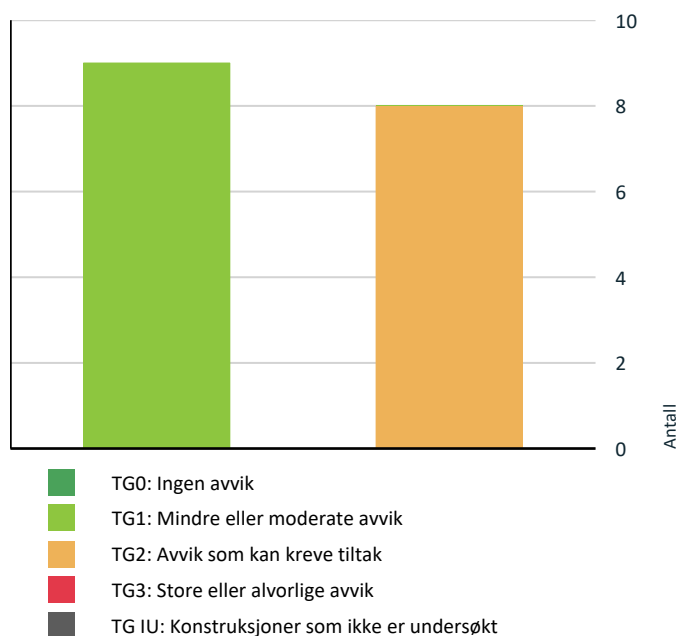
### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt byggemeldte tegninger for boligen. Interessenter anbefales å undersøke med kommunen hvorvidt dagens forhold er i samsvar med foreliggende godkjenninger.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2. I forskrift til avhendingsloven er det henvist til at det bare er nødvendig å sette kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 3. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt tidlig i denne rapporten som gjelder avvik med og uten tiltak. Eventuelle avvik som krever, eller kan kreve tiltak står under de enkelte punkter i hovedrapporten. Kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, må eventuelt bestilles som tillegg.

Opplysninger om årstall og utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Eier var ikke til stede ved befaringen. Det betyr at det kan være manglende opplysninger og informasjon om mulige feil og mangler på boligen/eiendommen. Jeg oppfordrer derfor potensielle interessenter til å foreta en grundig undersøkelse av eiendommen og boligen.

### mrk. fellesdeler:

Tilstand på fellesdeler er ikke fullstendig gjennomgått. Tilstandsgrader er satt på bakgrunn av alder, ev. ombyggingsår. For tilstandsupplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og evt. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdatoen, 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. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

### Vedrørende egenerklæringsskjema:

Egenerklæringsskjema blir utfyllt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- |       |                                                          |                             |
|-------|----------------------------------------------------------|-----------------------------|
| !     | Utvendig > Ytterdører                                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| <hr/> |                                                          |                             |
| !     | Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | <a href="#">Gå til side</a> |
| <hr/> |                                                          |                             |
| !     | Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger       | <a href="#">Gå til side</a> |
| <hr/> |                                                          |                             |
| !     | Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank         | <a href="#">Gå til side</a> |
| <hr/> |                                                          |                             |
| !     | Våtrom > 2.etg. > Bad > Overflater, vegger og himling    | <a href="#">Gå til side</a> |
| <hr/> |                                                          |                             |
| !     | Våtrom > 2.etg. > Bad > Overflater gulv                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| <hr/> |                                                          |                             |
| !     | Våtrom > 2.etg. > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk  | <a href="#">Gå til side</a> |
| <hr/> |                                                          |                             |
| !     | Våtrom > 2.etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning      | <a href="#">Gå til side</a> |

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! HMS:  
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsberederen er tilkoblet iht. tidligere forskrift, men tilfredsstiller ikke gjeldene forskrift. Varmtvannsberedere som er tilkoblet stikkontakter kan ofte svi seg, noe som er brannfarlig. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke krav om utbedring av strømtilkobling etter dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)
- ! HMS:  
Det er ikke framvist samsvarserklæring for deler av anlegget som bør ha dette. Uten samsvarserklæring kan det ikke bekreftes at el-arbeid er utført forskriftsmessig. Dette øker fare for brann- og elektrisk støt, og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at samsvarserklæring fremskaffes/framvises. Dersom dette ikke er mulig anbefales det at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2007

**Kommentar**  
Opplyst fra Ambita

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Bygget har normal standard iht. byggeår.

**Vedlikehold**  
Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|                                             |                       |                                               |
|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------|
| 2017                                        | Oppgradering bad      | Nytt blandebatteri, dusj, vask og dusjvegger. |
| 2017                                        | Oppgradering kjøkken  | Nytt blandebatteri. Installert vannalarm.     |
| 2017                                        | Innvendige overflater | Malt vegger.                                  |
| Overnevnte forhold er opplyst om av selger. |                       |                                               |

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

#### Beskrivelse

Isolerglass i trekarmer med utvendig aluminiumsbekledning.

### TG 2 Ytterdører

#### Beskrivelse

Entrédør: Malt dørblad med felt av isolerglass.  
Balkongdør: Skyvedør med felt av isolerglass.

#### Vurdering av avvik:

- Lakk på terskel til balkongdør er slitt. Dette medfører at vann lettere trekker inn i terskelen og vil redusere levetiden. Terskel bør slipes og lakkres på nytt.

#### Konsekvens/tiltak

- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

### TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

#### Beskrivelse

Sør-østvendt balkong på 12,5 m<sup>2</sup> med utgang fra stue.  
Balkongen er belagt med terrassebord.

Rekkverk av rustfritt stål og glass.  
Rekkverket ble kontrollert, høyden var 1,04 meter.

#### Vurdering av avvik:

- Det vanntette sjiktet er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Når mer enn halvparten av erfaringsbasert funksjonstid er oppbrukt, øker risikoen for utettheter og lekkasje, og skader kan oppstå uten forvarsel. Tilstanden bør overvåkes, og eier bør planlegge for utskifting/omteking.

#### Konsekvens/tiltak

- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Rom 2.etg:

- Entré/gang: Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt platekledning i himling.
- Stue: Laminat på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt platekledning i himling.

mrk:

Normal bruksslitasje på overflater.  
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.  
Boder er ikke beskrevet.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være div. slitasje, og noe misfarge/ riper etc. hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Det tas forbehold om at type overflate kan avvike noe.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Hvite slette dørblad.

## VÅTROM

### 2.ETG. > BAD

#### Generell

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Areal: 5,0 m<sup>2</sup>.

Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Avtreksksventil i himling.

Sluk av plast.

## 2.ETG. > BAD

### TG 2 Overflater, vegger og himling

#### Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger og takplater i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Liten skade i sokkelflis i dusj. Dersom membran under flisen ikke er skadet er avviket av kosmetisk karakter. Det er ikke mulig å kontrollere membran visuelt. Forholdet bør observeres jevnlig.

- Det mangler fugemasse mellom veggfliser enkelte steder. Avviket er primært av kosmetisk karakter, men områder med manglende fugemasse blir lettere utsatt for svertesopp da vann bruker lengre tid på å tørke opp. Områder med manglende fugemasse bør fuges.

#### Konsekvens/tiltak

- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

## 2.ETG. > BAD

### TG 2 Overflater gulv

#### Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med opplyst underliggende elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Lokalt fall i dusj, øvrige deler av gulvet er tilnærmet flatt. Membran er ikke ført opp ved dørterskel, og det er sprekke mellom fuge og terskel. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket og økt risiko for at vann renner ut av rommet ved en eventuell lekkasje. Vær ekstra oppmerksom ved bruk. Som et minimum bør silikonfuge mellom gulv og terskel utbedres. Dersom avviket skal lukkes må gulv bygges på nytt med riktig fall. Dette vil i mange tilfeller bety at vegger også må bygges på nytt for å sikre en fagmessig overgang i tettesjikt mellom gulv og vegg. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

## 2.ETG. > BAD

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

#### Beskrivelse

Sluk av plast.

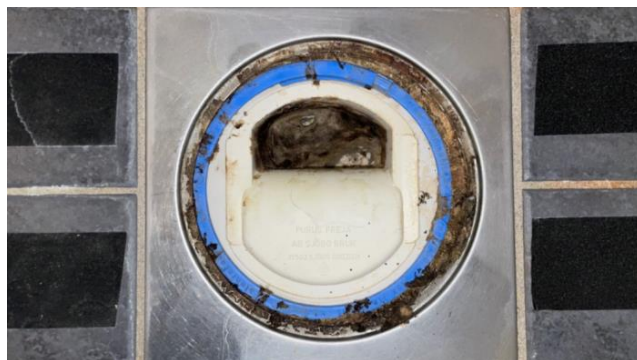
Ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bildet viser sluk.

## 2.ETG. > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist krakelering/avskalling i servant. Dette er vanligvis overfladiske skader i overflate/glasur. Konsekvensen er hovedsakelig kosmetisk, men kan redusere overflatens funksjon over tid. Det anbefales utbedring/utskifting ved behov.

#### Konsekvens/tiltak

- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

## 2.ETG. > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i himling.

## 2.ETG. > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Hulltaking ble foretatt uten å avdekke unormale forhold i konstruksjonen.  
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 49,1 % ved 20,0 °C.  
Trefukt kan ikke måles da det er stålsviller i vegg.

For referansenivåer av fukt, se side 5.

Til info:

Det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks. endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Bildet viser måling av luftfuktighet (RF).

## KJØKKEN

### 2.ETG. > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Åpen stue/kjøkkenløsning.  
Laminat på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt platekledning i himling.  
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.  
Ett overskap med glassfronter.  
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.  
Keramiske fliser over deler av benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn
- Oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

mrk:

Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder, men det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

### 2.ETG. > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Avtrekk via mekanisk anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Innvendige vannledninger

##### Beskrivelse

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).  
- Stoppekran i himling på bad.

##### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Manglende merking av rørkurser i et rør-i-rør-system gjør det vanskelig å vite hvilke rør som går hvor, noe som kan føre til feil ved reparasjoner, lengre feilsøking, økt risiko for vannskader og utfordringer ved service og vedlikehold. Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Manglende tettemuffer gjør det mulig for vann å ikke gå til fordelerskap ved lekkasje, og kan skape skader. Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

##### Konsekvens/tiltak

- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

#### ! TG 1 Innvendige avløpsrør

##### Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Mrk:

Kun synlige avløpsrør er besiktiget.

#### ! TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.  
Friskluftsventiler i øvrige oppholdsrom.

#### ! TG 2 Varmtvannsbereder/tank

##### Beskrivelse

Varmtvannsbereder i benkeskap på kjøkken.  
Volum: 116 liter. Produsert: 2006.

##### Vurdering av avvik:

- Berederen har- eller passerer snart 20 år og har en usikker restlevetid før den må skiftes ut. Selv om varmtvannsberederen fungerer nå, kan det plutselig oppstå funksjonssvikt eller lekkasje på eldre beredere.

- HMS:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsberederen er tilkoblet iht. tidligere forskrift, men tilfredsstillende ikke gjeldene forskrift. Varmtvannsberedere som er tilkoblet stikkontakter kan ofte svi seg, noe som er brannfarlig. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke krav om utbedring av strømtilkobling etter dagens forskriftskrav.

##### Konsekvens/tiltak

- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden 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.*

### Beskrivelse

Sikringsskap i bod.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater på enkelte kurser).

Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:

20 ampere: 1 stk.

16 ampere: 7 stk.

10 ampere: 3 stk.

El. oppvarming:

- Opplyst gulvvarme på bad.

### Vurdering av avvik:

#### • HMS:

Det er ikke framvist samsvarserklæring for deler av anlegget som bør ha dette. Uten samsvarserklæring kan det ikke bekreftes at el-arbeid er utført forskriftsmessig. Dette øker fare for brann- og elektrisk støt, og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at samsvarserklæring fremskaffes/framvises. Dersom dette ikke er mulig anbefales det at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

#### • HMS:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsberederen er tilkoblet iht. tidligere forskrift, men tilfredsstillende ikke gjeldene forskrift. Varmtvannsberedere som er tilkoblet stikkontakter kan ofte svi seg, noe som er brannfarlig. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke krav om utbedring av strømtilkobling etter dagens forskriftskrav.

#### • HMS:

Det er ikke framvist samsvarserklæring for deler av anlegget som bør ha dette. Uten samsvarserklæring kan det ikke bekreftes at el-arbeid er utført forskriftsmessig. Dette øker fare for brann- og elektrisk støt, og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at samsvarserklæring fremskaffes/framvises. Dersom dette ikke er mulig anbefales det at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

## Branntekniske forhold

### Beskrivelse

Leiligheten har røykvarslere og slukkeutstyr.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

# 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

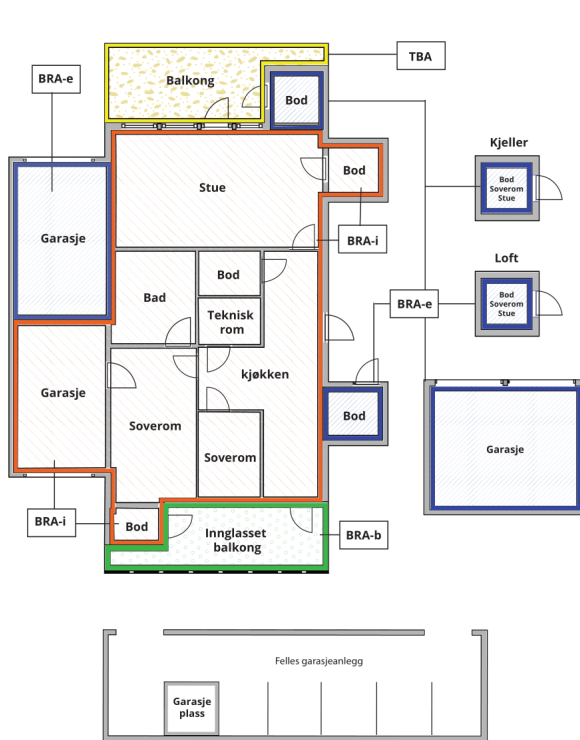
## Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2.etg.         | 72                            |                             |                            | 72  | 13                              |
| <b>SUM</b>     | <b>72</b>                     |                             |                            |     | <b>13</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>72</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                               | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2.etg. | Entré/gang, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken, bad, bod |                             |                            |

### Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

### Arealer:

- Entré/gang: 6,1 m<sup>2</sup>
- Sov 1: 6,3 m<sup>2</sup>
- Sov 2: 11,2 m<sup>2</sup>
- Stue/kjøkken: 37,8 m<sup>2</sup>
- Bad: 5,0 m<sup>2</sup>
- Bod: 2,3 m<sup>2</sup>

- Resterende areal går bort i innvendige vegger, kasser o.l.

### Tilhørende:

- Bod i u.etg: 5,0 m<sup>2</sup>.

### Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør beskrivelsen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg.

Det er opplyst at leiligheten disponerer bod i u.etg.  
Arealet er medregnet, uavhengig av hva som er seksjonert som "fellesareal".

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke mottatt byggemeldte tegninger for boligen. Interessenter anbefales å undersøke med kommunen hvorvidt dagens forhold er i samsvar med foreliggende godkjenninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede       | Rolle         |
|-----------|-----------------|---------------|
| 11.8.2026 | Ben Terje Myhre | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune                 | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold    |
|-------------------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 4601 BERGEN             | 87   | 61   |      | 15   | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |
| <b>Adresse</b>          |      |      |      |      |                  |                       |               |
| Apeltunlien 36 C        |      |      |      |      |                  |                       |               |
| <b>Hjemmelshaver</b>    |      |      |      |      |                  |                       |               |
| Taraldset Rigmor Merete |      |      |      |      |                  |                       |               |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentral beliggenhet i et etablert boligområde på Apeltun.  
Fra boligen er det utsikt over nærområdet.  
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse og rekkehus/tomannsboliger.

Gangavstand til buss, butikk, barnehager, skoler og fotballbane.  
Kort kjøretur til Nesttun sentrum og Thon Senter Lagunen med de fleste servicetilbud og fasiliteter.  
På Nesttun finner man også Fana Kulturhus med et variert tilbud av utstillinger, konserter og forestillinger.  
Av turmuligheter har man blant annet Osbanetraseen, Stendafjellet og Smøråsfjellet like i nærheten.  
Her finner man mange turstier, rasteplasser, bål- og grillplasser, badevann og Eventyrskogen.  
SATS ligger ved Skjoldskiftet. På Slåtthaug finner man kunstisbane og svømmehall.  
Det er ca. 17 minutters kjøring til Bergen sentrum.  
Det er ca. 15 minutters gange til Thon Senter Lagunen og ca. 10 minutters kjøring.  
Nærmeste dagligvarebutikk ligger ca. 10 minutters gange unna.

### Adkomstvei

Adkomst til sameiet direkte fra kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsplanen er ikke gjennomgått.

Mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:  
[www.bergenskart.no/braplan/](http://www.bergenskart.no/braplan/)

Annen informasjon:  
Grunnkrets: Krohnåsen.  
Kirkesogn: Skjold.  
Valgkrets: Skjold.

### Om tomten

Tomten er felles for sameiet.  
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med  
interne veier og grøntarealer.

### Heftelser

Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken  
for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

### Servitutter

En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser  
grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være  
tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles  
også for en heftelse på den eiendom den hviler.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse           | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|-----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring         | 17.08.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Opplysninger fra eier | 18.08.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Ambita (EDR)          | 12.08.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar           |
|---------|------------|---------------------|
| 1       | 21.08.2026 | Opprinnelig rapport |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

### Grunnlag og formål

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

### Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

### Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

### Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

### Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*