Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Loddefjordveien 34, 5171 LODDEFJORD
BERGEN kommune
gnr. 124, bnr. 36
Andelsnummer 418

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 26.03.2026 **Rapportdato:** 30.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18859-1474 **Eiendomsverdi ref nr:** BN3972

Autorisert foretak: Takst Partner Vest AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stig Opheim **Vår ref:** Stig Opheim

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.

Takst Partner Vest

Om oss
Takst Partner Vest består av tre erfarne takstmenn:
Stig Opheim, Kjell Erik Bjorheim og Erik Johannesen.
Vårt naturlige markedsområde er Bergen og Stavanger området, men gjelder det større takseringsoppdrag og næringstaksering, påtar vi oss oppdrag også ellers i landet. Kundene våre er privatpersoner, eiendomsmeglere, banker, forsikringsselskaper og bedrifter.
Takst Partner Vest er medlem av Norsk Takst og autorisert i henhold til forbundets regler, herunder krav til skole og etterutdanning. Vi er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til oss selv både når det gjelder integritet og faglig kompetanse.
Kjell Erik Bjorheim er ansvarlig takstmann i Rogaland.

Rapportansvarlig



Stig Opheim
Uavhengig Takstingeniør
stig@tpvest.no
930 82 571

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

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 byggeregler

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 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

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 eksemplarfremstilling 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.

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Bygningen er oppført i 1972.
Boligen skal derfor være oppført i henhold til bygningsloven fra 1965 og byggeforskrifter av 1. 8. 1969, samt byggeskikk og fagmessig utførelse i 1972.
(referansenivået for bygningen).

MRK: En rekke egenskaper som f. eks. varmeisolering og ventilasjon mm, er dårligere på bygninger fra 1972, enn bygninger oppført etter dagens krav.

Bad har fått TG-3 grunnet alder og observert tilstand. Det må påregnes full oppgradering.
På befaring blir det opplyst av kontaktperson i brl at det planlegges rehabiliteringsarbeid i laget av blant annet våtrom, rørfornying, energisentral og renovasjonsanlegg.

Andelsleilighet - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon har flat konstruksjon, utvendig tekket med takbelegg.
Yttertak er ikke besiktiget.

Bygningen er oppført i bærende betongkonstruksjoner med støpte dekker som etasjeskille.
Utvendige fasader er kledd med fasadeplater.
Innglasset balkong mot vest.

Vinduer består dels av opprinnelige vinduer i trekarmer, og dels med isolerglassvinduer i tre og pvc karmer.

Ytre vedlikehold er Brls ansvar.
Tilstandsgrad på fellesdeler:
Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag.
For tilstandopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte flater.
Formpressede innerdører, stuedør m/glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Bad: Fliser på gulv, i gulvet er det gulvvarme.
Det er baderomsplater på veggene.
Sanitærutstyret består av dusj med dusjvegger og baderomsinnredning med servant.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og et overskap med frostet glass.
Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum, samt fliser på vegg over benken.

Kjøkkeninnredningen har normal funksjon og tilstand.

I tilknytning til kjøkkenet er det en nisje med opplegg for vaskemaskin og oppvaskmaskin.
Det er opprinnelig støpejernssluk i gulvet.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med toalett og servantskap, speilskap er montert på vegg.
Avtrekk via mekanisk vifte, det er ikke etablert tilluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er montert auqa stopp på vannledning (utført i regi av brl).
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er mekanisk avtrekk fra toalettrom og bad, men det mangler tilluft.
Sentralvarme/radiatorovn i stue.
Sikringsskap er plassert utvendig ved siden av inngangsdøren.
Skrusikringer.
35 amp. hovedsikring.
Opprinnelig sikringsskap.
Elektronisk strømmåler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles tomt som er opparbeidet og beplantet.
Bygningen er fundamentert på antatt faste masser/sprengsteinsfylling.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	75 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	75 m²
Totalpris	2 700 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

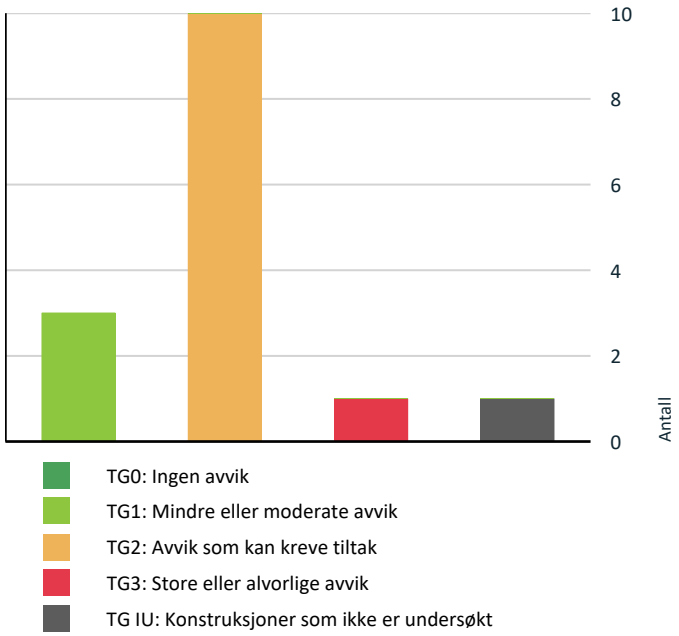
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt plantegninger.

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

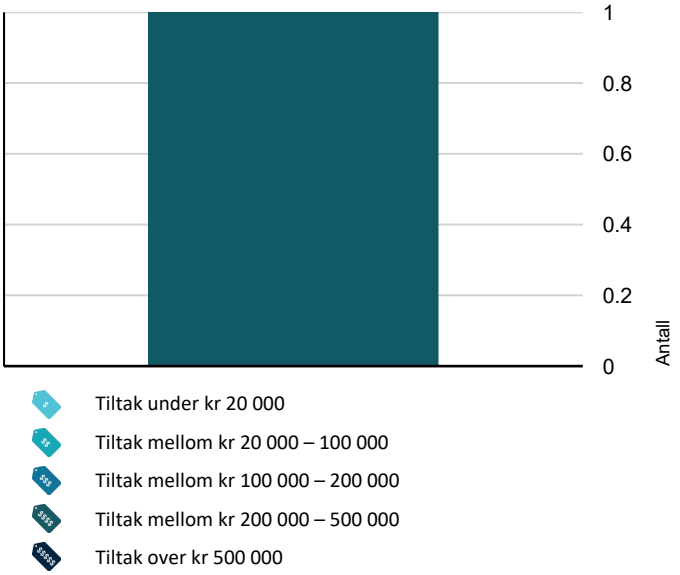
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.
Boligen var ikke ryddet eller klargjort for takstbefaring, det var flere rom med dårlig tilkomst og det tas forbehold om skader som ikke er sett på bakgrunn av manglende tilkomst til kontroll.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 12 Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Kjøkken > 12 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 12 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 12 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Spesialrom > 12 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1972

Kommentar
EDR

Anvendelse
Beboelse

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Borettslaget har ansvar for vedlikehold av fellesareal.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass og trevinduer 2-lags isolerglass og vinduer med dobbelt glass.
Vinduer med varierende alder/tilstand.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det blir opplyst av driftsleder på befaring at borettslaget planlegger å skifte vindusfelt mot innglasset balkong.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det anbefales at nødvendige vedlikeholds- og utskiftningstiltak på vinduene gjennomføres som planlagt av borettslaget.

Slitte karmer og sprekker i treverket kan føre til redusert isolasjonsevne, varmetap og økt risiko for fukt- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner. Tidlig utbedring vil redusere risikoen for kostbare reparasjoner på sikt.





TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med dobbelt glass.
Ytterdørene har normal funksjon og tilstand.
Driftsleder i borettslaget opplyser under befaringen at borettslaget planlegger å skifte balkongdøren i stuen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong på ca. 7,8 m² med utgang fra stue, glasskyvefelt i front.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte flater.

Overflatene vurderes å ha alminnelig bruksslitasje.
Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder, hyller etc., samt noe misfarging/skjolder der bilder, hyller eller møblement har vært plassert.
På gulv vil det som regel være noe slitasje og misfarging/riper der møblement har stått. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" anses som normalt.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Ingen synlige skader på etasjeskille.
Leiligheten var ikke ryddet/klartgjort for besiktigelse, og det er derfor ikke foretatt høydemåling av etasjeskille.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen formpressede innerdører, studør m/glassfelt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Stuedøren slutter ikke skikkelig til karmen og er skjevt montert.
Døren til badet har oppsvulmet dørblad i nedre del.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Stuedøren bør justeres eller monteres på nytt for å sikre korrekt funksjon og tetting mot karm, for å unngå trekk og redusert lydisolasjon.

Døren til badet bør utbedres eller byttes ut grunnet oppsvulmet dørblad, for å forhindre ytterligere skade og sikre at døren fungerer som den skal.

VÅTROM

12 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet har fliser på gulvet, og det er gulvvarme.
Veggene er kledd med baderomsplater.
Sanitærutstyret består av dusj med dusjvegger og baderomsinnredning med servant (servanten er krakkelert).
Det er mekanisk avtrekk, men det mangler tilluft.
Det er synlig rørgjennomføring i våtsone fra avløpsrør til servant.

På gulvet rundt dusjsonen er det kalkutslag i flisefugene.
Det er lite fall på badegulvet, og dette er ikke i henhold til gjeldende krav.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert oppgradering og dokumentasjon av tettesjikt, våtsone, sluk og fallforhold, slik at rommet tilfredsstiller dagens krav til vanntetthet og funksjon.

Manglende oppgradering og dokumentasjon medfører høy risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjonssvikt på våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







Tilstandsrapport



12 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.
Andelseier var ikke hjemme og hulltaking er derfor ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Hulltaking bør gjennomføres dersom salg av andelsleilighet gjennomføres, for å kunne vurdere eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Hulltaking er ikke foretatt siden andelseier ikke var hjemme ved befaringstidspunktet.

KJØKKEN

12 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og et overskap med frostet glass.
Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum, samt fliser på vegg over benken.
Kjøkkeninnredningen har normal funksjon og tilstand.

I tilknytning til kjøkkenet er det en nisje med opplegg for vaskemaskin og oppvaskmaskin.
Det er opprinnelig støpejernssluk i gulvet. Gulvet er ikke oppbygd som et våtrom, og eventuell lekkasjevann fra rommet kan lekke ut i tilstøtende arealer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det bør etableres en tett overgang mellom gulv og sluk for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende arealer.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør etableres en tett overgang mellom gulv og sluk for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende arealer.
Manglende tetting kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

12 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



SPESIALROM

12 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med toalett og servantskap, speilskap er montert på vegg.
Avtrekk via mekanisk vifte

Vurdering av avvik:

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig luftutskifting, økt fuktbelastning og redusert levetid på overflater og innredning.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er montert auqa stopp på vannledning (utført i regi av brl).

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader på bygningen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert bokomfort.



Stengekran

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.
Det er mekanisk avtrekk fra toalettrom og bad, men det mangler tilluft.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluftsløsninger i rom med mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Sentralvarme/radiatorovn i stue.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Eventuell utbedring eller oppgradering av sentralvarmeanlegget bør vurderes, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for driftsstans eller redusert funksjon på anlegget, noe som kan føre til manglende oppvarming og økte vedlikeholdskostnader.

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert utvendig ved siden av inngangsdøren.
Skrusikringer.
35 amp. hovedsikring.
Opprinnelig sikringsskap.
Elektronisk strømmåler.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1972

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det foreligger ikke opplysninger.

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

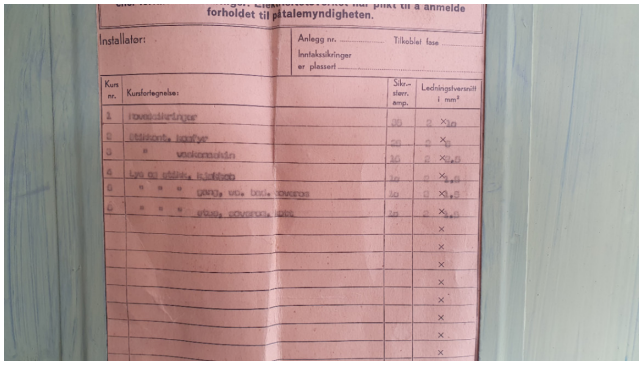
Tilstandsrapport

Det foreligger ikke opplysninger.

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?
   Ukjent Det foreligger ikke opplysninger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Det foreligger ikke opplysninger.

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


forholdet til påtalemyndigheten.
Installatør:
Anlegg nr.
Tilkoblet fase
Inntakssikringer er plassert
Kurs nr.
Kursfortegnelse:
Sikr.-størr. amp.
Ledningstverrsnitt i mm²

Kursfortegnelse.

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør 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?
    Ukjent

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 Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold. TG-2 settes på bakgrunn av alder.



Sikringsskap med skrusikringer.

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

Norsk takst

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

75 m²/65 m²

Andelsleilighet: Vindfang, Entré, Stue, Soverom, Kjøkken, Bad, Toalettrom, 2 Bod, Innglasset balkong

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**2 700 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	10 177
Fradrag for andel felles gjeld	-	202 426
Konklusjon markedsverdi		**2 500 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort.
Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Loddefjordveien 24 ,5171 LODDEFJORD 65 m² 1972 2 sov	24-09-2025	3 190 000	**3 190 000**	169 040	3 359 040	**51 678**
2	Loddefjordveien 24 ,5171 LODDEFJORD 64 m² 1972 1 sov	30-11-2025	2 690 000	**2 850 000**	211 893	3 061 893	**47 842**
3	Loddefjordveien 34 ,5171 LODDEFJORD 75 m² 1972 2 sov	07-09-2025	2 490 000	**3 055 000**	220 686	3 275 686	**43 676**
4	Loddefjordveien 24 ,5171 LODDEFJORD 74 m² 1972 2 sov	09-07-2025	2 600 000	**2 950 000**	223 000	3 173 000	**42 878**
5	Loddefjordveien 34 ,5171 LODDEFJORD 69 m² 1972 2 sov	11-08-2025	2 400 000	**2 800 000**	241 000	3 041 000	**41 095**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader pr. måned utgjør for tiden kr. 6500,21,- inkluderer a-konto oppvarming, renhold, tv -/bredbånd og andel felleskostnader/kapitalkostnad.	Kr.	78 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**78 000**

Teknisk verdi bygninger

Andelsleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 200 000
Sum teknisk verdi - Andelsleilighet	Kr.		**2 200 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 200 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 500 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

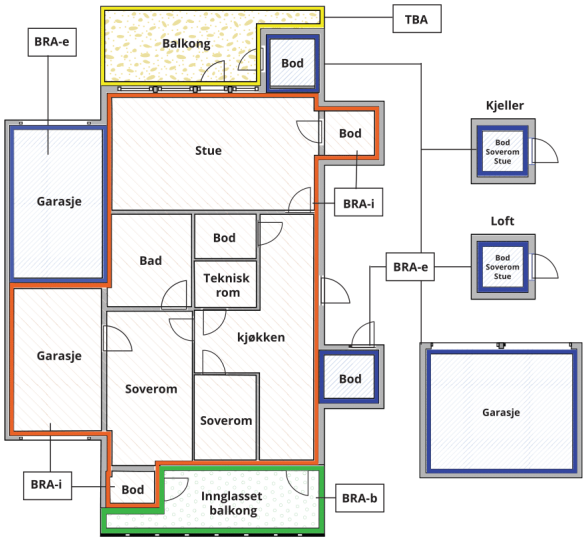
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
12 Etasje	65		8	73	
Kjeller		2		2	
SUM	**65**	**2**	**8**		
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
12 Etasje	Vindfang, entré/gang, stue, soverom, kjøkken, bad, toalettrom, bod		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med lasermåler.
Leilighetens innvendige netto rom areal.

Vindfang 1,5 m²
Entre/gang 6,7 m²
Toalett 1,3 m²
Bad 3, 1 m²
Kjøkken 10, 5 m²
Stue 21,7 m²
Soverom soverom 12, 7 m²
Bod 4,3 m²

Bod i fellesareal i kjeller på ca. 2,4 m².
Boden er ikke besiktiget, oppgitt areal ihht tidligere salgsoppgave.

Ved oppmåling av rom (tilleggsinformasjon) er ikke innervegger medtatt, (areal medtas også garderobeskap, innkassing/sjakter og lignende). Areal sum for rommene vil være mindre enn areal oppgitt som p- og s- rom for etasjen Dette er på grunn av areal for vegger, innkassing for rør/sjakter, trappe åpninger, etc som skal være med i areal iht. NS 3940.

Takhøyde i leiligheten er ca. 252 cm, takhøyde bad ca. 219 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt plantegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Det foreligger ikke opplysninger om det er utført håndverkstjenester de siste 5 år.

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Stig Opheim	Takstingeniør
	Ansatte fra Namsmannen	
	Bente Valland Bovim	Advokatfullmektig Ryger
	Driftsleder i brl	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	124	36		0	69785.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Loddefjordveien 34

Hjemmelshaver
Lyderhorn Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
418/LYDERHORN BORETTSLAG	951437468	418	OBOS	Grindeland Knut-Erik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
418	100	10 177	*31.12.2025*	202 426	*31.12.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et populært og veletablert boligområde i Loddefjord i Bergen vest.
God tilknytning til nærområdet med kort gangavstand til Vestkanten senter med butikker og daglige servicetilbud.
Vestvendt med flott utsikt over nabolaget og rundtliggende områder.
Offentlig transport/bussterminal på Vestkanten.
Fine turmuligheter i nærmiljøet.
Til Bergen sentrum er det ca. 9 km.

Adkomstvei

Offentlig vei, private veier internt i laget.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikehold.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikehold.

Regulering

Planidentifikasjon 40490000
Vertikalnivå På grunnen/vannoverflate
Planstatus Endelig vedtatt arealplan
Plannavn LAKSEVÅG. LODDEFJORDDALEN FELT 1
Planbestemmelse Uten bestemmelser
Ikraftredelsesdato 31.07.1970
Lovreferanse BL 1965

Om tomten

Tomten er felles for borettslaget.
Tomten er opparbeidet og beplantet.
Asfalterte gang/kjøreveier og oppstillingsplasser.

Alle som parkerer i Lyderhorn Borettslag må ha gyldig parkeringstillatelse fra borettslaget.
Uten gyldig parkeringstillatelse vil det bli ilagt kontrollavgift. Det medfølger to
parkeringstillatelser med hver leilighet .
1 stk parkeringstillatelse for beboer og 1 stk parkeringstillatelse for gjester, eventuelt beboerbil 2.

Tinglyste/andre forhold

Info fra brl:
Det er forkjøpsrett i brl.
Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de
øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei

Borettslaget har nylig gjennomført oppgradering av heiser i høyblokkene samt inngangsparti er rehabilitert.
Det diskuteres også rørfornying, rehabilitering av våtrom, energisentral og renovasjonsanlegg.
Oppussingsarbeidet vil medføre økning i andel gjeld og felleskostnad.

Kommuneplan

Planidentifikasjon 65270000
Plantype Kommuneplanens arealdel
Planstatus Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato 19.06.2019
Plannavn BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

Støysone
Støy Gul sone iht. T-1442
Hensynsonenavn H220_3
Beskrivelse Vei støy - gul sone
Planidentifikasjon 65270000

Arealformål
Arealbruk Sentrumsformål
Arealbrukstatus Nåværende
Områdenavn BY
Planidentifikasjon 65270000

Bebyggelsen

Leiligheten er en 2-roms andelsleilighet beliggende i byggets 12 etasje, Andelsnummer 418, SSB nr H1204.
Adkomst til leiligheten via felles inngangsparti med trapperom og heis.

Lydehorn borettslag består av tilsammen 506 andelsleiligheter, i tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.
Leilighetene er fordelt på 7 punkthus, 3 høyblokker og 5 lavblokker.
Nærområdet forøvrig består av tilsvarende blokkbebyggelse samt småhus som rekkehus, tomannsboliger og eneboliger.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8861225	Fullverdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Eier var ikke til stede ved befaring.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Rekvirent			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Boligopplysninger fra forretningsfører	Gjennomgått		Nei
Meglerpakke		Opplysninger i meglerpakke.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	
2	08.04.2026	Rettelse

For gyldighet på rapporten se forside

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal 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 omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/BN3972

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