






# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Ortuflaten 52, 5143 FYLLINGSDALEN
-  BERGEN kommune
-  gnr. 22, bnr. 247
-  Andelsnummer 148

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m<sup>2</sup> BRA-i: 54 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 22666-1017

Referansenummer: BT1773

Autorisert foretak: Bjørsvik Takst & Eiendom AS

Vår ref: Ian Lilletvedt



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.

## Bjørsvik Takst&Eiendom AS



### Rapportansvarlig



Ian Lilletvedt

Uavhengig Takstingeniør

ian@bjorsviktakst.no

928 63 723



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er totalt oppusset/oppgrader innvendig i 2024/2025.

Det kan være beskrevet avvik i rapport som ikke trenger umiddelbar tiltak, og er mer ment som informasjon i denne rapporten.

Undertegnede anbefaler å lese hele rapporten i sin helhet.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1968

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Byggemåte:

Leilighetsbygg (andelsleilighet) oppført i 1968.

Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn.

Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner.

Utvendige fasader er kledd med fasadeplater, trekledning og murverk.

Etasjeskillere av betong. Flatt tak (ikke undersøkt). Vinduer med karmen av PVC. Balkongdør med karmen av PVC.

Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vindusventiler) og stedvis mekanisk avtrekk (bad).

Fasaden og yttertaket er ikke undersøkt grunnet ingen tilkomst (Borettslagets ansvar).

PVC-vinduer fra 1990-1992 med 2-lags glass.

Malt inngangsdør med brannklasse B30.

PVC-balkongdør med 2-lags glass.

Balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til 5,0 m2.

Rekkverkshøyden er målt til 85 cm.

### INNSENDIG [Gå til side](#)

Leiligheten har parkett og fliser på gulvflater.

Slette malte vegg- og himlingsflater.

Alle overflater er oppgrader i 2025.

Etasjeskiller av betong.

Malte fyllingsdører fra 2024/2025.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Baderom fra 2024.

Rehabiliter/oppgradert i regi av Borettslaget.

Vanninstallasjoner fra 2024 - rør-i-rør system.

Flislagte vegger og malt himling med downlights.

Vindu uheldig plasser i dusjsone/våtsone. Til opplysning så er vinduskarmen (plast) og vindusforinger (flis) av ikke organisk materiell. Det anbefales like vel å holde elastiske fuger og eventuelt membran under jevnlig oppsyn - Med tanke på vannansamling i vinduspost og eventuell vanninntrengning i veggkonstruksjonen. Videre undersøkelser av forholdet er ikke utført.

Fliselagt gulvflate med elektrisk varmekabel fra 2024.

Lekkasjesikkerheten er målt til 49 mm (fra dørterskel til sluk).

Lokalt fall i dusjsonen er målt til ca. 10 mm - ca. 80 cm fra slukrist.

Lokalt fall tilfredstiller ikke krav på byggetidspunktet.

Vannansamling stedvis på gulvflaten i dusjsonen er bekreftet av eier (ved vegg mot soverom).

Baderom med plastsluk fra 2024.

Smøremembran med dokumentert utførelse (Boligmappa.no).

Innredning med nedfelt servant.

Veggmontert toalett med drenering fra innebygget sistene.

Dusjsone med glassvegg.

Opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk med ventil i himling (felles anlegg).

På grunn av våtsonens plassering er det ikke mulig å utføre hulltaking fra tilstøtende rom (kjøkken/innredning). Forholdet inne i veggene er ukjent.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Ikea kjøkken innredning fra 2025 med glatte fronter og benkeplater av kompositt med underlimt servant.

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og induksjonstopp med integrert ventilator (kullfilter).

Vannstoppesystem og komfyrvakt er etablert i rommet.

Downlights i himling.

Induksjonstopp med integrert ventilator, med kullfilter.

Til informasjon:

Kullfilter er en mekanisk del som må skiftes regelmessig.

Minimum årlig utskifting av kullfilter anbefales - Dette for å unngå dårlig ventilasjon/inneklime.

Ventilatoren er ikke funksjonstestet i en brukssituasjon.

Avtrekkseffekten er ukjent.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør av rør-i-rør system fra 2024.

Fordeleskap til rør-i-rør system er etablert i badetrom.

Avløpsrør av plast fra 2024.

Skjulte rør er ikke undersøkt (inne i vegger).

Naturlig ventilasjon med vindusventiler i leiligheten.

Det er ukjent om luftkvaliteten i alle rom er tilstrekkelig til enhver tid - Ikke undersøkt.

Radiator plassert i stue (tilkoblet fjernvarme ifølge eier).

Ny radiator med røropplegg fra 2024.

Byttet i regi av Borettslaget.

Felles varmtvann i leiligheten/Borettslaget (fjernvarme ifølge eier).

Dette er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Sikringsskap med automatsikringer samt egen måler plassert i felles gang utenfor leiligheten.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Boligblokken har ukjent byggegrunn og den er naturlig skjult og ikke undersøkt.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Helse, miljø og sikkerhet:

(Balkong, radon og brannteknisk forhold)

Forhold ut over overnevnte bygningsdeler, er ikke omtalt/beskrevet.

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

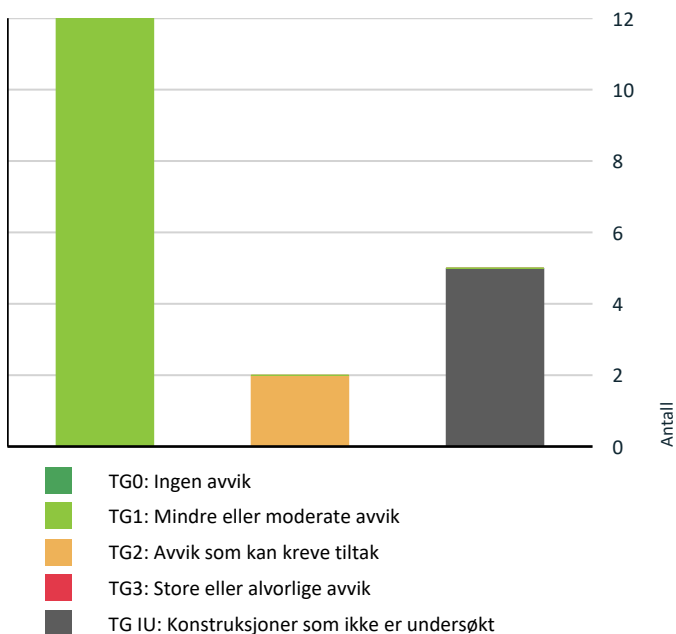
### **Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger ikke tegninger

-Det er den faktiske bruken av rommet på befaringsstidspunktet som er opplyst i tilstandsrapporten. Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift og /eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, dette er ikke undersøkt av takstmann og videre undersøkelser anbefales.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Isolasjonsevne gulv-vegg-tak-vindu og dør, samt luftlekkasje er ikke kontrollert. Grad av utnytting for tomt/eiendom er ikke undersøkt av undertegnede.

Hvor det er våtrom med gulvflis, er det utført stikk kontroll vedrørende eventuell bom under flis (ikke hele gulv er kontrollert)

Befaring begrenses til at det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysisk inngrep, og inspeksjon kun er utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjon.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Tilstandsvurdert etter Forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er gitt etter NS 3600. Dagslys/takhøyde er ikke kontrollert/undersøkt.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1968

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Beboelse

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Hele leilighet har gjennomgått oppussing/oppgradering.
------	---------------	--

## UTVENDIG

### Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**  
Veggkonstruksjoner i betong- og bindingsverkkonstruksjoner fra byggeår.  
Fasader er bekledd med fasadeplater og trekledning samt murkonstruksjoner.  
Fasaden er ikke undersøkt grunnet ingen tilkomst.

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**  
PVC-vinduer fra 1990-1992 med 2-lags glass.  
**Årstall:** 1990      **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**  
Malt inngangsdør med brannklasse B30.  
PVC-balkongdør med 2- lags glass.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**  
Balkong i betongkonstruksjon med tilkomst fra stue, oppmålt til 5,0 m<sup>2</sup>. Rekkverkshøyden er målt til 85 cm.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:  
Til informasjon:  
Rekkverkshøyden tilfredsstillter ikke dagens krav til sikkerhet (Borettslagets ansvar).

**Konsekvens/tiltak**

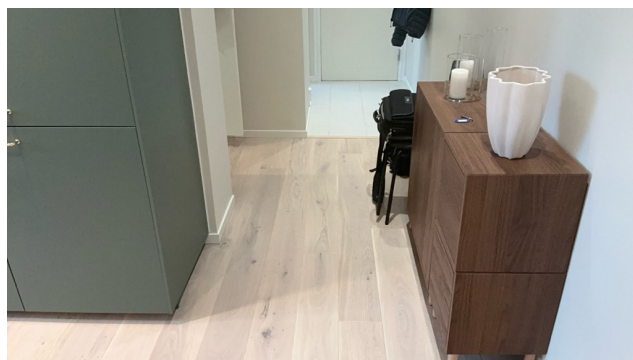
- Tiltak:  
Sikkerhetskravet har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales å øke høyden på rekkverket til minimum 1,00 meter (dagens krav).  
Konsekvens kan være fallfare/personskade.

## INNVENDIG

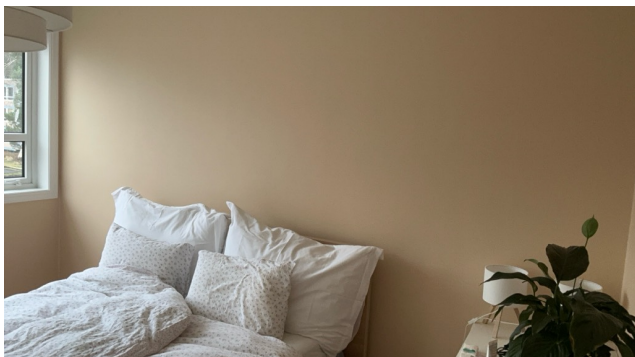
### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**  
Leiligheten har parkett og fliser på gulvflater.  
Slette malte vegg- og himlingsflater.  
Alle overflater er oppgrader i 2025.

**Årstall:** 2025      **Kilde:** Eier



# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller av betong.

## ! TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Malte fyllingsdører fra 2024/2025.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



## 2. ETASJE > BAD

## ! TG IU Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

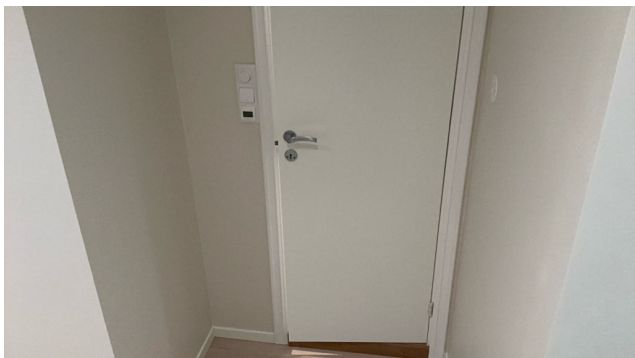
Flislagte vegger og malt himling med downlights.

Til informasjon:

Vindu uheldig plassert i dusjsone/våtzone. Til opplysning så er vinduskarmer (plast) og vindusforinger (flis) av ikke organisk materiell. Det anbefales like vel å holde elastiske fuger og eventuelt membran under jevnlig oppsyn - Med tanke på vannansamling i vinduspost og eventuell vanninntrengning i veggkonstruksjonen. Videre undersøkelser av forholdet er ikke utført.

Årstall: 2024

Kilde: Info fra sameie/borettslag



## VÅTROM

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

### Beskrivelse

Baderom fra 2024.

Rehabilitert/oppgradert i regi av Borettslaget.

Vanninstallasjoner fra 2024 - rør-i-rør system.

Årstall: 2024

Kilde: Info fra sameie/borettslag



## 2. ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Flislagt gulvflate med elektrisk varmekabel fra 2024.

Lekkasjesikkerheten er målt til 49 mm (fra dørterskel til sluk).

Lokalt fall i dusjsonen er målt til ca. 10 mm - ca. 80 cm fra slukrist.

Lokalt fall tilfredstillende ikke krav på byggetidspunktet.

Vannansamling stedvis på gulvflaten i dusjsonen er bekreftet av eier (ved vegg mot soverom).

Årstall: 2024

Kilde: Info fra sameie/borettslag

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Lokalt fall i dusjsonen tilfredstillende ikke krav på byggetidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Vannansamling stedvis på gulvflaten i dusjsonen er bekreftet av eier (ved vegg mot soverom).

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Baderom med plastsluk fra 2024.

Smøremembran med dokumentert utførelse (Boligmappa.no).

Årstall: 2024

Kilde: Info fra sameie/borettslag



## 2. ETASJE > BAD

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

På grunn av våtsonens plassering er det ikke mulig å utføre hulltaking fra tilstøtende rom (kjøkken/innredning). Forholdet inne i veggen er ukjent.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Årstall: 2024

Kilde: Info fra sameie/borettslag



## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant.

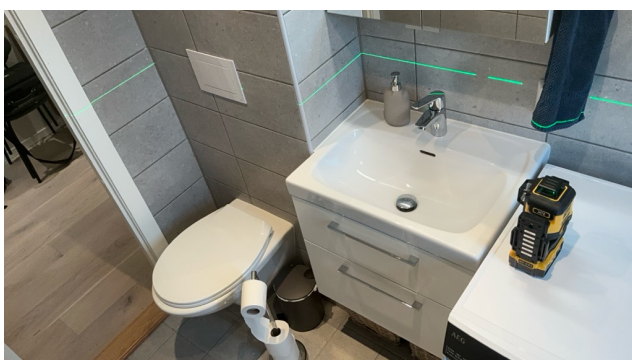
Veggmontert toalett med drenering fra innebygget systerne.

Dusjsone med glassvegg.

Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024

Kilde: Info fra sameie/borettslag



## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med ventil i himling (felles anlegg).

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Ikea kjøkken innredning fra 2025 med glatte fronter og benkeplater av kompositt med underlimt servant.

Integreerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og induksjonstopp med integrert ventilator (kullfilter).

Vannstoppesystem og komfyrvakt er etablert i rommet.

Downlights i himling.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



## 2. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG IU Avtrekk

#### Beskrivelse

Induksjonstopp med integrert ventilator, med kullfilter.

Til informasjon:

Kullfilter er en mekanisk del som må skiftes regelmessig.

Minimum årlig utskifting av kullfilter anbefales - Dette for å unngå dårlig ventilasjon/inneklima.

Ventilatoren er ikke funksjonstestet i en brukssituasjon.

Avtrekkseffekten er ukjent.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

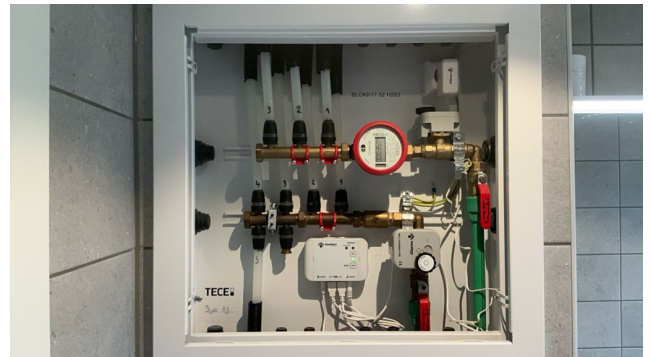
#### Beskrivelse

Vannrør av rør-i-rør system fra 2024.

Fordelerskap til rør-i-rør system er etablert i baderom.

Årstall: 2024

Kilde: Info fra sameie/borettslag



### ! TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra 2024.

Skjulte rør er ikke undersøkt (inne i vegger).

Årstall: 2024

Kilde: Info fra sameie/borettslag

### ! TG IU Ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med vindusventiler i leiligheten.

Det er ukjent om luftkvaliteten i alle rom er tilstrekkelig til enhver tid - Ikke undersøkt.

### ! TG 1 Varmesentral

#### Beskrivelse

Radiator plassert i stue (tilkoblet fjernvarme ifølge eier).

Ny radiator med røropplegg fra 2024.

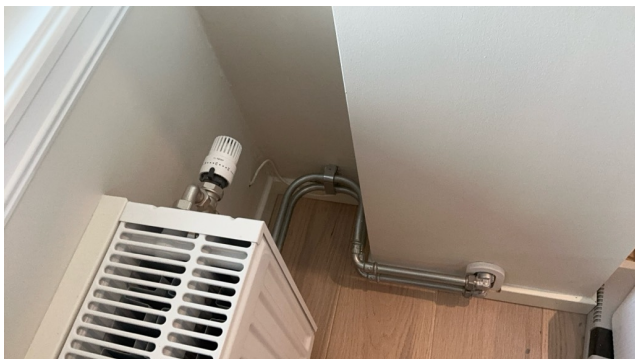
Byttet i regi av Borettslaget.

Årstall: 2024

Kilde: Info fra sameie/borettslag



# Tilstandsrapport



## TC IU Varmtvannstank

### Beskrivelse

Felles varmtvann i leiligheten/Borettslaget (fjernvarme ifølge eier). Dette er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

## 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 bygnings sakkyndig 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

Sikringskap med automatsikringer samt egen måler plassert i felles gang utenfor leiligheten.

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.  
**1968 Brytere, stikkontakter og downlights ble byttet i 2025.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Arbeidet er utført av fagpersonell.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
Samsvarserklæring angående bytte av strømmåler (AMS-måler) er fremvist.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

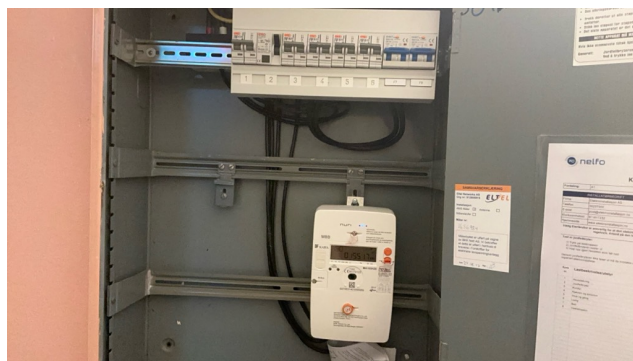
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Anbefaler El-sjekk av hele anlegget.**

### Generell kommentar

Det anbefales utvidet el-kontroll (hvert 5 år) grunnet manglende tilsyn de senere år.

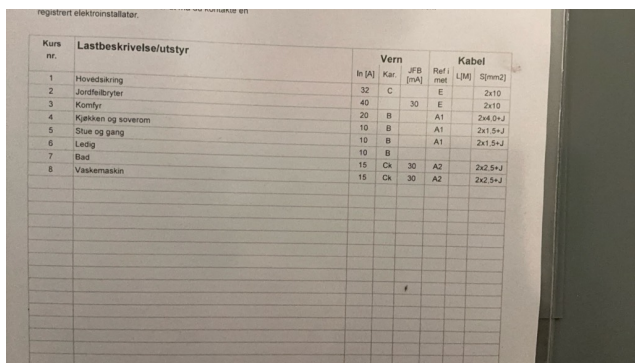


# Tilstandsrapport



- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Lavere høyde på rekkverk vil medføre økt mulighet for å falle over rekkverk (fører til personskaade)



Kurs nr.	Lastbeskrivelse/utstyr	Vern	Ref i met	Kabel
		In [A] Kar	JFB [mA]	LBM S[mm²]
1	Hovedsakring	32 C	E	2x10
2	Jordforbryter	40	30 E	2x10
3	Konfyr	20 B	A1	2x4.0+J
4	Kjøkken og soverom	10 B	A1	2x1.5+J
5	Stue og gang	10 B	A1	2x1.5+J
6	Ledig	10 B		
7	Bad	15 Ck	30 A2	2x2.5+J
8	Vaskemaskin	15 Ck	30 A2	2x2.5+J

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Boligblokken har ukjent byggegrunn og den er naturlig skjult og ikke undersøkt.

## 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 bygningssakkynndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet:

(Balkong, radon og brannteknisk forhold)

Forhold ut over overnevnte bygningsdeler, er ikke omtalt/beskrevet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## 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. etasje	54			54	5
Underetasje		9		9	
<b>SUM</b>	<b>54</b>	<b>9</b>			<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>63</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, bad, kjøkken, stue, soverom		
Underetasje		Bod 1, bod 2, bod 3	

### Kommentar

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. 3 stk. boder (oppmålt til ca. 4,0 m2, 4,0 m2 og 1,0 m2)

Sjakter, garderobeskap og lignende er medtatt i arealmåling.

Det er den faktiske bruken av rommet på befaringstidspunkt som brukes i utarbeidelse av tilstandsrapport. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift men dette er ikke undersøkt av undertegnede.

Areal TBA er skjønsmessig vurdert, og det er ikke gjort fradrag hvor takhøyde er under 1,9 meter.

Arealer er oppmålt med laser på stedet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* -Det er den faktiske bruken av rommet på befaringstidspunktet som er opplyst i tilstandsrapporten. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, dette er ikke undersøkt av takstmann og videre undersøkelser anbefales.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Leiligheten er totalt rehabilitert/oppgradert i 2024/2025.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	54	9

## Kommentar

### Boligbygg med flere boenheter

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingen hver for seg. Se forutsetninger og mer detaljer om måleregler i takstmannens retningslinjer og NS 3940.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Ian Lilletvedt	Takstingeniør
	Caroline Vågan Klævold	Kunde
	Ingvar Nypan	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	22	247		0	79252.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Ortuflaten 52

### Hjemmelshaver

Lyshovden Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LYSHOVDEN BORETTSLAG	950358580			Klævold Caroline Vågan

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

148

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet i boligblokk beliggende på Ortuflaten i Fyllingsdalen, ca. 10 minutters gange til Oasen Senter.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Felles tomt for Borettslaget opparbeidet med veier/stier, parkeringsplasser, plenarealer, beplantning og lekeplasser.

### Tinglyste/andre forhold

Kontakt megler.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# 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 befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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 slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BT1773>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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