



# Tilstandsrapport

 Leilighet i boligblokk

 Øyjordsveien 86, 5038 BERGEN

 BERGEN kommune

# gnr. 168, bnr. 1525

# Andelsnummer 420

**Sum areal alle bygg: BRA: 75 m<sup>2</sup> BRA-i: 65 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 26.01.2026

Rapportdato: 13.03.2026

Oppdragsnr.: 11280-1909

Eiendomsverdi ref nr: UA2893

Foretak: Byggmester Skare AS

Takstingeniør: Raymond Skare



Medlem av



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

# Byggmester Skare AS

Byggmester Skare AS, etablert i 2010, tilbyr taksering innen bolig, landbruk og næring.

## Tilstandsrapport:

Beskriver bygningens tekniske og vedlikeholdsmessige tilstand, og er den mest brukte rapporten ved boligsalg.

## Verditakst:

Fokuserer på å fastsette markedsverdien, med enkel beskrivelse av bolig, standard, tomt og beliggenhet.

## Næringseiendom:

Taksering følger i økende grad internasjonale standarder, utført av takstingeniører med tilleggutdanning og spesialisert kompetanse.

## Landbrukstakst:

Verdisetting av gårdens bestanddeler, inkludert dyrket mark, skog, bygninger og bostedsverdi.



## Rapportansvarlig

*Raymond Skare*

Raymond Skare

Uavhengig Takstingeniør

raymond@byggmesterskare.no

976 71 158



# 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.

## 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår med normal standard i forhold til alder. Det er registrert enkelte avvik med tilstandsgrad 2 knyttet til blant annet balkong/membran, gulvplanhet, innvendige dører og enkelte forhold på bad og tekniske installasjoner.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

## Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1969

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon m/tekking:

Taktekkingen er av betongtakstein.

Taket er besikket fra bakkenivå. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendig fasade:

Yttervegger av murkonstruksjoner, lektet ut og påkledd fasadeplater og trekledning på balkong.

Vinduer og dører:

Vinduer med isolerglass i trekarmer.

Ytterdør med brann B-30 fra 1987 mot felles gang.

Balkongdør med isolerglass fra 2005.

Terrasse/Altan/Balkong:

Balkong på 10 m<sup>2</sup> i betongkonstruksjoner. Utgang fra stue.

Takoverbygg fra ovenforliggende balkong. Trebord på tilfarer.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat

Vegger: Malte flater

Himlinger: Malte flater og ferdigplater.

Etasjeskiller:

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er målt ca 11 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetasje over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 11 mm høydeforskjell på gulv i hovedsoverom i hovedetasje over en lengde på ca 2 m.

Pipe/Ildsted:

Felles teglsteinspipe som er pusset. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

Vedovn i stue.

Innvendige trapper:

Adkomst via felles trappeoppgang. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

Innvendige dører:

Innvendig er det hvite formpressede dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad (3,6m<sup>2</sup>)

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater:

Veggene har fliser.

Taket er malt.

Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm.

Det er plastsluk fra 2019 og smøremembran med ukjent utførelse. Ny membran i området rundt sluk til eksisterende membran.

Badet er utstyrt med :

- toalett

- servant i møbel, overskap, speil og lys

- dusj i hjørne med glassvegger.

Toalettet er fra 2019. Skap over toalett, ny servant og servanmøbel i 2021.

Ventilasjon:

Det er elektrisk styrt vifte på badet.

Fuktkontroll:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle veggene er murvegger.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter. Laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

- platetopp

- stekeovn

Fliser mellom benkeplate og overskap.

Opplegg til vaskemaskin og oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vann/avløpsrør:

Vannrør i kobber og rør i rør.

Det er installert noe rør-i-rør i leiligheten men, dette er ikke ett komplett anlegg da fordelerskap ikke er installert og det gjenstår noe kobberrør.

Det er avløpsrør av støpejern.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom veggventiler og spalteventiler i vinduskarmer.

VVS-installasjoner:

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter. Tanken er plassert på

# Beskrivelse av eiendommen

soverom.

Internett:

Leiligheten har fiberbredbånd.

Oppvarming:

Fast brensel og elektrisk oppvarming.

Elektrisk anlegg:

Leiligheten har sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

Dreneringen er fra 1969. Felles drenering under bygning. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

Bygningen har betonggrunnmur. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

**Arealer**

[Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg**

[Gå til side](#)

**Lovlighet**

[Gå til side](#)

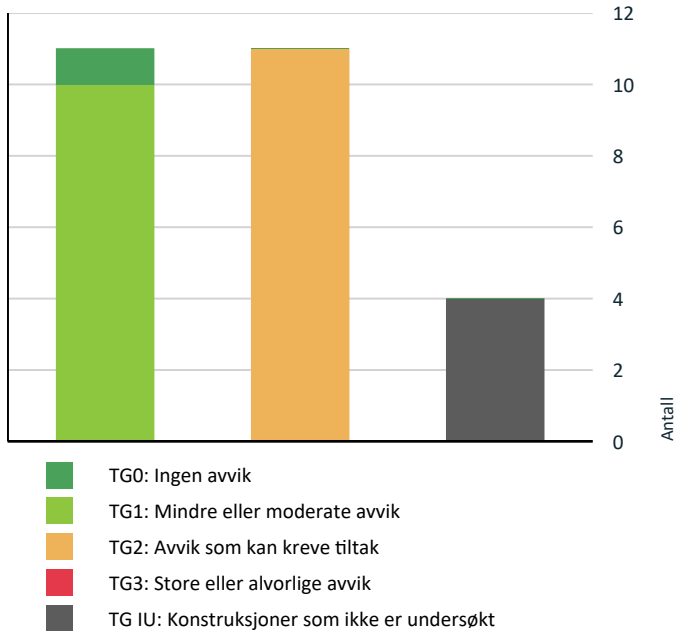
**Leilighet i boligblokk**

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- [! Tekniske installasjoner > Vannledninger](#) [Gå til side](#)
- [! Tekniske installasjoner > Avløpsrør](#) [Gå til side](#)
- [! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank](#) [Gå til side](#)
- [! Våtrom > Etasje > Bad \(3,6m<sup>2</sup>\) > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)
- [! Våtrom > Etasje > Bad \(3,6m<sup>2</sup>\) > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)
- [! Våtrom > Etasje > Bad \(3,6m<sup>2</sup>\) > Sanitærutstyr og innredning](#) [Gå til side](#)
- [! Våtrom > Etasje > Bad \(3,6m<sup>2</sup>\) > Ventilasjon](#) [Gå til side](#)
- [! Kjøkken > Etasje > Kjøkken \(8,5m<sup>2</sup>\) > Overflater og innredning](#) [Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet i boligblokk

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
  - [! Utvendig > Taktekking](#) [Gå til side](#)
  - [! Innvendig > Innvendige trapper](#) [Gå til side](#)
  - [! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering](#) [Gå til side](#)
  - [! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter](#) [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
  - [! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger](#) [Gå til side](#)
  - [! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn](#) [Gå til side](#)
  - [! Innvendig > Innvendige dører](#) [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET I BOLIGBLOKK



**Byggeår**  
1969

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

**Standard**  
Leilighet med normal standard i forhold til alder.

**Vedlikehold**  
Ingen alvorlige etterslep på vedlikehold.  
Utvendig vedlikehold utvendig og på felles konstruksjoner utføres i regi av borettslaget.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**  
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

### Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**  
Yttervegger av murkonstruksjoner, lektet ut og påkledd fasadeplater og trekledning på balkong.



Fasade ved balkong

### Vinduer

**Beskrivelse**  
Vinduer med isolerglass i trekarmen.

**Årstall:** 2005

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport



Stue vindue



Kjøkkenvindu

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør med brann B-30 fra 1987 mot felles gang.  
Balkongdør med isolerglass fra 2005.

Årstall: 1987

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Balkongdør



Inngangsdør

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong på 10 m<sup>2</sup> i betongkonstruksjoner. Utgang fra stue. Takoverbygg fra ovenforliggende balkong. Trebord på tilfarer.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Levetid | Membran på terrasse over 18 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt"

### Fra egenerklæring:

Avflassing i betong på flere balkonger i blokkene som kan tyde på fuktgjennomtrengning. Det har blitt informert om at dårlig drenering på balkongdekket kan være grunnen til dette. Dette står som tiltak med høy prioritert i Vedlikeholdsplanen fra 2021.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

### Konsekvens:

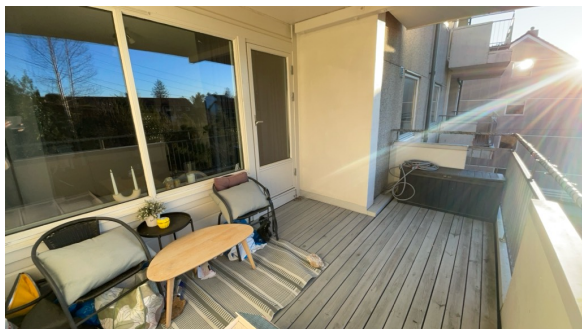
Alder på tettesjikt/membran gir økt risiko for redusert tetthet og fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner over tid.

### Tiltak:

Tilstanden bør følges opp med jevnlig kontroll. Utskiftning av tettesjikt/membran må påregnes på sikt, eventuelt i forbindelse med fremtidig rehabilitering av balkongen.

Tiltak er prioritert i vedlikeholdsplanen til borettslaget.

# Tilstandsrapport



Balkong



Avflassing i betong på overbygg på balkong

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

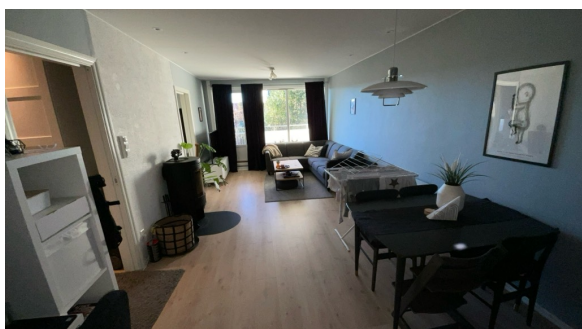
#### Beskrivelse

Gulv: Laminat

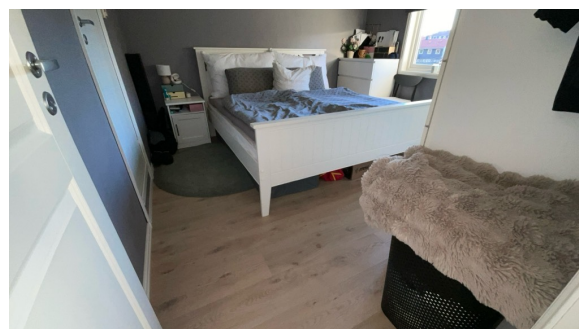
Vegger: Malte flater

Himlinger: Malte flater og ferdigplater.

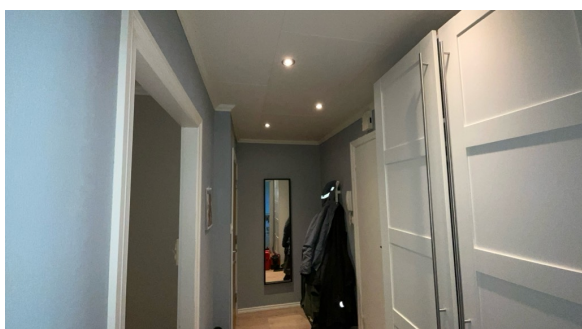
Årstill: 2013



Overflater i stue



Overflater på hovedsoverom



Overflater i gang/entrè

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er målt ca 11 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetasje over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 11 mm høydeforskjell på gulv i hovedsoverom i hovedetasje over en lengde på ca 2 m.

Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## Konsekvens:

Ujevnheter i gulvet kan oppleves sjenerende i bruk og gir redusert planhet.

## Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Slike tiltak vurderes normalt ikke som økonomisk rasjonelle som enkeltstående tiltak, men kan vurderes i forbindelse med fremtidig renovering.



Skjevheter er registrert på hovedsoverom



Skjevheter er registrert i stue

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Felles teglsteinspipe som er pusset. Felles konstruksjon, ikke vurdert. Vedovn i stue.



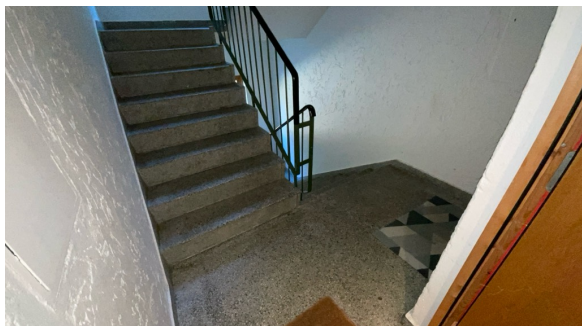
Vedovn i stue

## TG IU Innvendige trapper

### Beskrivelse

Adkomst via felles trappeoppgang. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

# Tilstandsrapport



Felles trappeoppgang

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig er det hvite formpressede dører.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Har fuktskader på dørene til bad.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Konsekvens:

Skadene kan medføre videre nedbrytning av materialet og redusert funksjon og estetikk.

Tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.



Fuktskader nederst på baderomsdøren

## VÅTROM

### ETASJE > BAD (3,6M<sup>2</sup>)

#### Generell

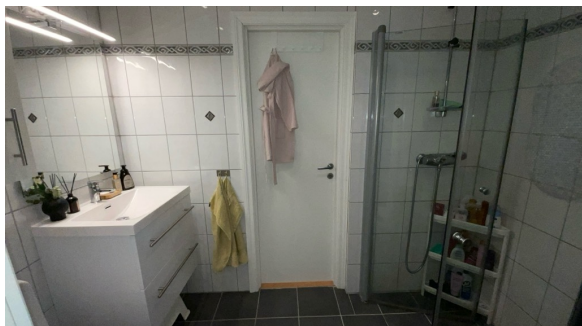
### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport



Bad



Bad

## ETASJE > BAD (3,6M<sup>2</sup>)

### ! TG1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## ETASJE > BAD (3,6M<sup>2</sup>)

### ! TG2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm.

#### Vurdering av avvik:

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

Avviket kan skyldes utilstrekkelig falloppbygging ved etablering av gulvet, bruk av lav dørterskel uten tilpasning av gulvhøyden, eller manglende fokus på høydeforskjellen ved utførelsen.

#### Konsekvens/tiltak

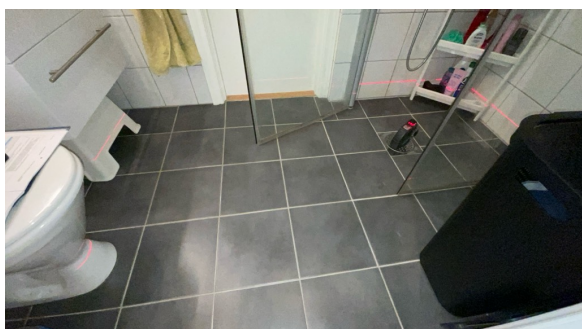
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

#### Konsekvens:

Redusert fall og høydeforskjell gir mindre effektiv vannavrenning til sluk og kan føre til vannansamling på gulvet.

#### Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak. For å oppnå TG0 eller TG1 må fall og høydeforskjell utbedres, noe som normalt vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering.



Fall på gulv er kontrollert med lasermåler.

## ETASJE > BAD (3,6M<sup>2</sup>)

### ! TG2 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er plastsluk fra 2019 og smøremembran med ukjent utførelse. Ny membran i området rundt sluk til eksisterende membran.

**Årstall:** 2005

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

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

Når smøremembranen er over 15 år er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt.

## Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Eldre membraner kan miste tetthetsegenskaper og gi økt risiko for fuktinntrengning og skader i omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Ved oppgradering av våtrom bør membran skiftes og dokumenteres for å sikre tett løsning og lengre funksjonstid.



Sluk i dusjsone

## ETASJE > BAD (3,6M<sup>2</sup>)

### Sanitærutstyr og innredning

## Beskrivelse

Badet er utstyrt med :

- toalett
- servant i møbel, overskap, speil og lys
- dusj i hjørne med glassvegger.

Toalettet er fra 2019. Skap over toalett, ny servant og servantmøbel i 2021.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Servantmøbel har fuktsvellinger nederst.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konsekvens:

Forholdet medfører hovedsakelig kosmetisk skade på innredningen.

Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak. Eventuell utskifting kan vurderes ved ønske om oppgradering.

# Tilstandsrapport



Servantmøbel har fuktsvellinger nederst

## ETASJE > BAD (3,6M<sup>2</sup>)

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke flat terskel for tilluft.

#### Konsekvens/tiltak

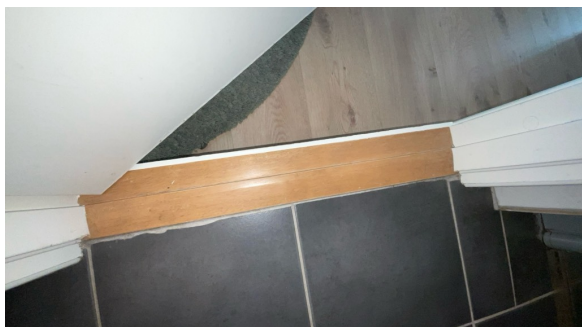
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Konsekvens:

Mangelfull tilluft kan gi redusert luftutskifting, økt fuktbelastning og risiko for fukt- og luktproblemer i rommet.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilluftsløsning, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg, i henhold til gjeldende krav.



Det er ikke flat terskel for tilluft

## ETASJE > BAD (3,6M<sup>2</sup>)

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle veggene er murvegger.

## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN (8,5M<sup>2</sup>)

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter. Laminert benkeplate. Integreerte hvitevarer:

- platetopp
- stekeovn

Fliser mellom benkeplate og overskap.

Opplegg til vaskemaskin og oppvaskmaskin.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en mindre skade i overflaten på innredningen.

## Konsekvens/tiltak

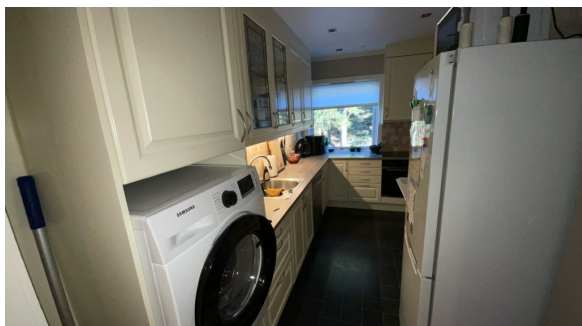
- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet har i hovedsak kosmetisk betydning.

Tiltak:

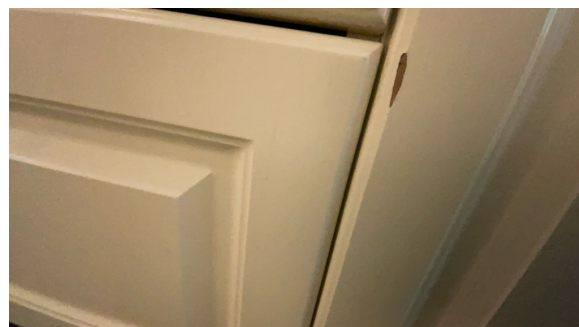
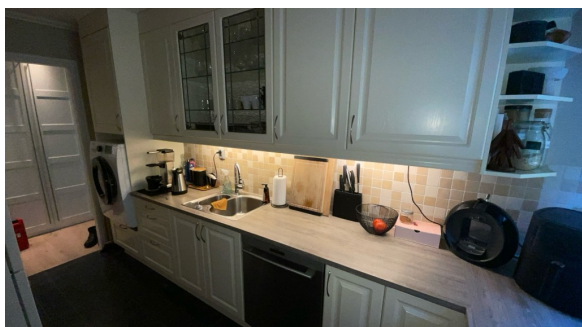
Det er ikke behov for utbedringstiltak. Eventuell utbedring kan vurderes ved ønske om oppgradering.



Kjøkken



Kjøkken



Skade på innredningen.

## ETASJE > KJØKKEN (8,5M<sup>2</sup>)

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport



Test av kjøkkenventilator

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrør i kobber og rør i rør.

Det er installert noe rør-i-rør i leiligheten men, dette er ikke et komplett anlegg da fordelerskap ikke er installert og det gjenstår noe kobber.

Fra egenerklæring:

Rørfornyelse ble utført i 2019. Stammar og avløpsrør i både kjøkken og bad blei fornya.

Årstall: 2019

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Konsekvens:

Ved lekkasje kan vann bli stående skjult i konstruksjonen eller rommet, med risiko for fuktskader før forholdet oppdages.

Tiltak:

Det anbefales å etablere løsning for håndtering av eventuelt lekkasjevann, for eksempel ved tilkobling til sluk eller annen kompensierende løsning.



Rør-i-rør-system uten fordelerskap. Eventuelt lekkasjevann ledes ikke til sluk.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

#### Vurdering av avvik:

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

Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

### Konsekvens:

På grunn av høy alder er det økt risiko for slitasje, korrosjon og plutselige skader, selv om anlegget fungerer tilfredsstillende i dag.

### Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak per i dag. Forholdet bør følges opp over tid, og utskifting kan bli aktuelt ved funksjonssvikt eller i forbindelse med fremtidig rehabilitering.

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom veggventiler og spalteventiler i vinduskarmer.



Spalteventil i vindu



Veggventil

## ! TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter. Tanken er plassert på soverom.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstank over 20 år:

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år gammel. Dette er et avvik da levetiden for slike installasjoner normalt er 15–20 år.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

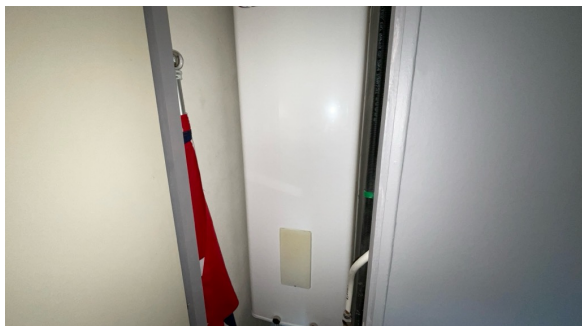
### Konsekvens:

Ved lekkasje kan vann bli stående i rommet og medføre fuktskader. Mangelfull el-tilkobling kan gi økt risiko for varmgang. På grunn av høy alder er det også økt risiko for driftsstans og lekkasje.

### Tiltak:

Det anbefales å etablere løsning for håndtering av eventuelt lekkasjevann. El-tilkoblingen bør bringes i samsvar med gjeldende forskrift. Utskifting av varmtvannstanken bør påregnes på grunn av alder.

# Tilstandsrapport



Eldre varmtvannstank plassert på soverom uten avrenningsmulighet



Tilkobling av bereder via stikkontakt tilfredstiller ikke dagens krav

## Internett

### Beskrivelse

Leiligheten har fiberbredbånd.

## Oppvarming

### Beskrivelse

Fast brensel og elektrisk oppvarming.

## 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 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

Leiligheten har sikringskap med automatsikringer.

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.

1963 Uvisst sist gang rehabilitert, men det er gjort flere oppgraderinger.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

1. tette tak lokk

2 trekke om og remontere vifte

3.remontering av baderomsarmatur

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

# Tilstandsrapport

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 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?

**Nei**

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

**Nei**

## Generell kommentar

Det mangler kursfortegnelse i sikringsskapet.



Sikringsskap. Kursfortegnelse mangler.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

### TG IU Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1969. Felles drenering under bygning. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

### TG IU Grunnmur og fundamenter

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Felles konstruksjon, ikke vurdert.

# 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

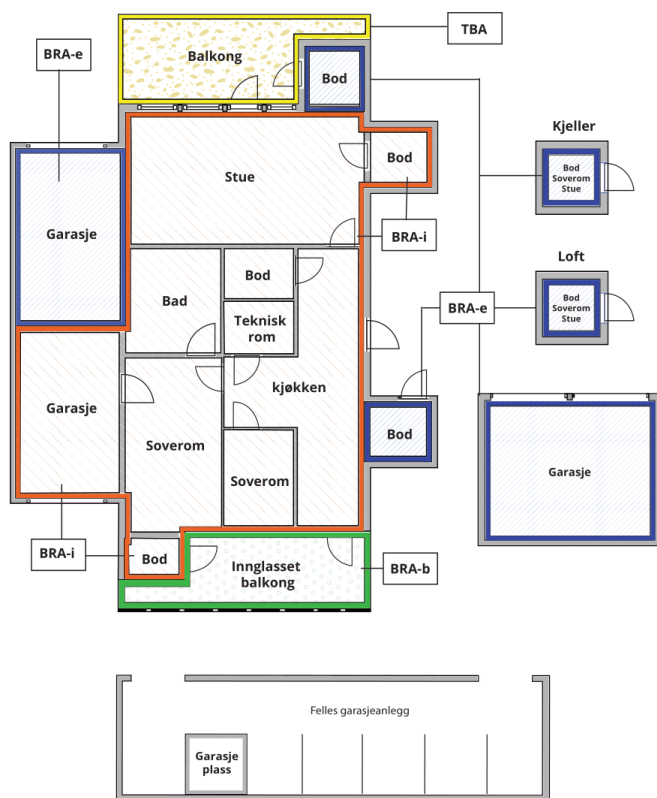
## Hva er måleverdig areal?

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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

# Arealer

## Leilighet i boligblokk

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	65			65	
Loft		3		3	
Kjeller		7		7	
<b>SUM</b>	<b>65</b>	<b>10</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>75</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang (4,7m <sup>2</sup> ), bad (3,6m <sup>2</sup> ), kjøkken (8,5m <sup>2</sup> ), stue (23,6m <sup>2</sup> ), soverom 1 (11,6m <sup>2</sup> ), soverom 2 (9m <sup>2</sup> )		
Loft		Bod (3,2 m <sup>2</sup> )	
Kjeller		Bod 1 (3,4 m <sup>2</sup> ), bod 2 (3,4 m <sup>2</sup> )	

## Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser.

Rommenes bruk kan stride mot byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Arealer oppgitt i parentes bak rombenevnelse er ca og avvik kan forekomme.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Terrasse med fasade ble malt i 2020.

Innkledning av piper i bygget i 2022.

## 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)
Leilighet i boligblokk	65	10

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Raymond Skare	Takstingeniør
	Trine Yttri Fossøy	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	168	1525		0	1818.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Øyjordsveien 86

### Hjemmelshaver

Borettslaget Øyjordsvei 82-84-86-88

### Kommentar

Andelsnr. 420

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/BORETTSLAGET ØYJORDSVEI 82-84-86-88	950137991	H0202	Advokat Trine Kronhaug	Fossøy Trine Yttri

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
420	13 359	153 851    31.12.2024

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i Ytre Sandviken. Sørøstvendt altan med gode solforhold. Området byr på nærhet til flotte naturområder som Eidsvåg fjellet, Munkebotn og Hellen Fort.

Få minutter unna er det barnehage og bussholdeplass med hyppige avganger mot Bergen sentrum.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Regulering

BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

Endelig vedtatt arealplan  
Nasjonal arealplanid:4601\_65270000  
Plantype:Kommuneplanens arealdel  
Ikrafttredelsesdato:19.06.2019  
Sist behandlet:21.04.2020

Arealformål: Bebyggelse og anlegg  
Arealbrukstatus: Nåværende  
Områdenavn: ØB  
Eierform: annen eierform

BERGENHUS. NORDRE ØYJORDEN, ØVRE DEL

Endelig vedtatt arealplan  
Nasjonal arealplanid:4601\_10940000  
Plantype:Eldre reguleringsplan  
Ikrafttredelsesdato:03.03.1958  
Sist behandlet:03.03.1958

Regulertingsplan  
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate  
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan  
Plannavn: BERGENHUS. NORDRE ØYJORDEN, ØVRE DEL  
Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst  
Ikrafttredelsesdato: 03.03.1958  
Lovreferanse: BL 1924  
Areal: 57148.67

Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Planlegging igangsatt  
Nasjonal arealplanid:4601\_71740000  
Plantype:Kommuneplanens arealdel  
Sist behandlet:04.12.2025

Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Planlegging igangsatt  
Nasjonal arealplanid:4601\_71740000  
Plantype:Kommuneplanens arealdel  
Sist behandlet:04.12.2025

## Om tomten

Felles eiet tomt på 1818,6 m<sup>2</sup>.  
Tomten er pent opparbeidet med asfalterte gangveier, parkeringsplasser og diverse beplantning.

## Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen.  
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør.

### SPESIELLE FORHOLD:

Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten, men eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle avvik før rapporten tas i bruk.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	15.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring	22.01.2026	Egenerklæringsskjema er utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.01.2026	Info om eiendommen er hentet på eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	29.01.2026	Info om eiendommen er hentet på eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	22.01.2026	Er hentet fra Arealplaner.no	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	22.01.2026	Er hentet fra kartverket.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.02.2026	
2	13.03.2026	
3	13.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

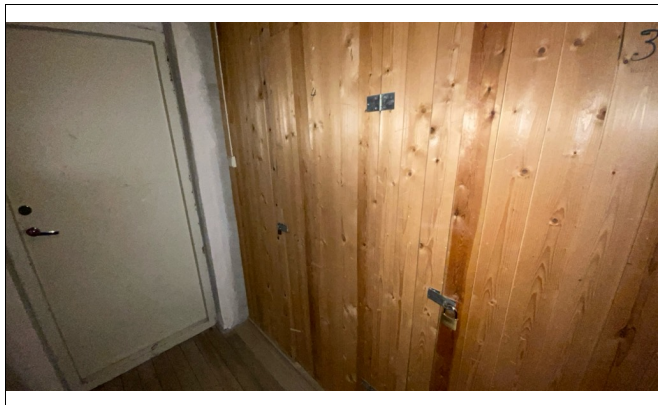
- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

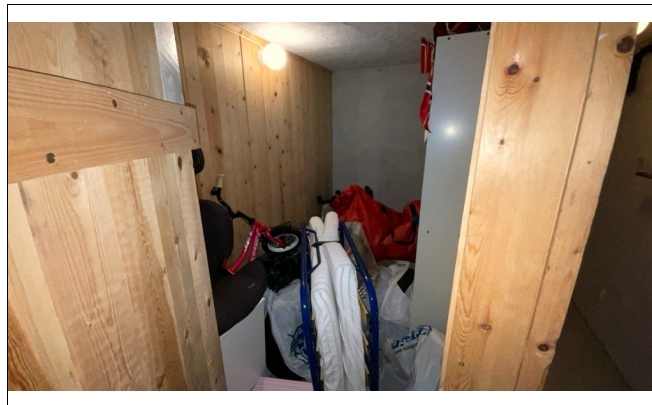
- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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.

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

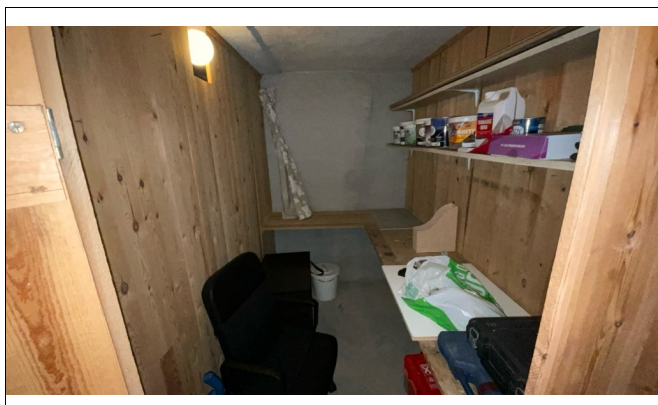
## Andre bilder



Bod på loft



Bod i kjeller



Bod i kjeller