

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Nebbestølen 27, 5144 FYLLINGSDALEN
 BERGEN kommune
 gnr. 23, bnr. 166
 Andelsnummer 135

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 20.03.2026

Oppdragsnr.: 19995-1308

Eiendomsverdi ref nr: IU5687

Autorisert foretak: Vestlandske Takst & Tilstandsrapport
Gunnar Westrheim

Vår ref: Øyvind Westrheim



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.

Rapportansvarlig

Øyvind Westrheim

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@vestlandske.no

416 96 812



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerommet mangler avtrekk for og fullt ut kunne fungere som et selvstendig våtrom. Det er ikke mulig å kontrollere sluk på vaskerom samt varmtvannsbereder.

Det er en del skjevheter i gulvene. Se forøvrig hvert enkelt punkt i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Mot øst er det 2lags isolerglassvinduer i malte trekarmer fra 1991. Vinduer med 2lags isolerglass i malte trekarmer. Utvendige metallbeslag.

Ytterdøren til leiligheten er en EI-30 og 35dB dør. Det er vanlig å kalle denne en brann- og lyddør.

Skyvedør i fabrikk malt treramme med isolerglassfelt.

Balkong i stål- og betongkonstruksjon. Den opprinnelige balkongen er fra byggeår, mens den ble påbygget i 2017 i nåværende konstruksjon. Balkongen er innglasset og den har fliser på gulvet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminat på gulv. Malte slette flater på veggene og i himling.

Etasjeskiller er et plasstøpt betongdekke.

Formpressede hvite innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Helfliset bad med varmekabler. Tidligere eier opplyste ved salget i 2018 at det skal foreligge samsvarserklæring fra Murmester Thormod Grahl Madsen.

Fliser på vegg. Malt innvendig tak med downlights.

Fliser på gulv med gulvvarme. Fall til sluk er tilfredstillende.

Plastsluk. Smøremembran med dokumentert utførelse.

Innredning med nedfelt servant i skuffeseksjon, Dusjvegger/hjørne, Vegghengt toalett.

Mekanisk avtrekksvifte på badet. Tilluft gjennom spalte i dørterskel.

På grunn av kjøkkeninnredning bak dusjonen har det ikke vært mulig å foreta hulltaking der. Hulltaking er foretatt på vaskerommet inn mot badet. Det ble ikke målt unormale fuktverdier - 8 vektprosent i bunnrammen.

Vaskerom

Vaskerom pusset opp i 2018 av tidligere eier. Tidligere eier opplyste ved salg i 2018 at det skal foreligge samsvarserklæring fra Murmester Thormod Grahl Madsen.

Malte plater på vegg. Malt innvendig tak.

Fliser på gulv med gulvvarme. Fall til sluk er tilfredstillende for gulv som kun utsettes for lekkasjevann.

Plastsluk. Smøremembran med dokumentert utførelse.

Opplegg for vaskemaskin.

Det er ingen ventilering på vaskerommet. Døren til badet bør stå åpen for å få luftsirkulasjon.

Det skal bemerkes at dersom døren mellom vaskerom og bad hadde vært fjernet, ville rommene sammen vært vurdert som ett rom.

Ventilasjonen ville i så fall vært vurdert som tilfredstillende.

Hulltaking er foretatt på vaskerommet inn mot badet. Det ble ikke målt unormale fuktverdier - 8 vektprosent i bunnrammen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA-kjøkken med slette fronter. Laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer: Stekeovn, platetopp, oppvaskemaskin, kjøl/frys. Automatisk vannstopp og komfyrvakt er montert. Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendig røropplegg som rør-i-rørsystem.

Synlige rør inne i leiligheten er i plast utførelse. Utvendig ledningsnett er ikke vurdert.

Mekanisk avtrekk på badet og tilluft gjennom ventiler i vinduene.

Det er viktig å huske på at avtrekksviften alltid står på for å ivareta luftsirkulasjonen.

Ca. 116 liters varmtvannstank, 2kw effekt fra Oso.

Sikringsskap er plassert i felles gang utenfor dør til leiligheten.

Automatsikringer.

Se bilde for kursoversikt.

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

[Gå til side](#)

Bygget har ikke forskriftsmessig radonsperre, da det ikke var krav om dette på oppføringstidspunktet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

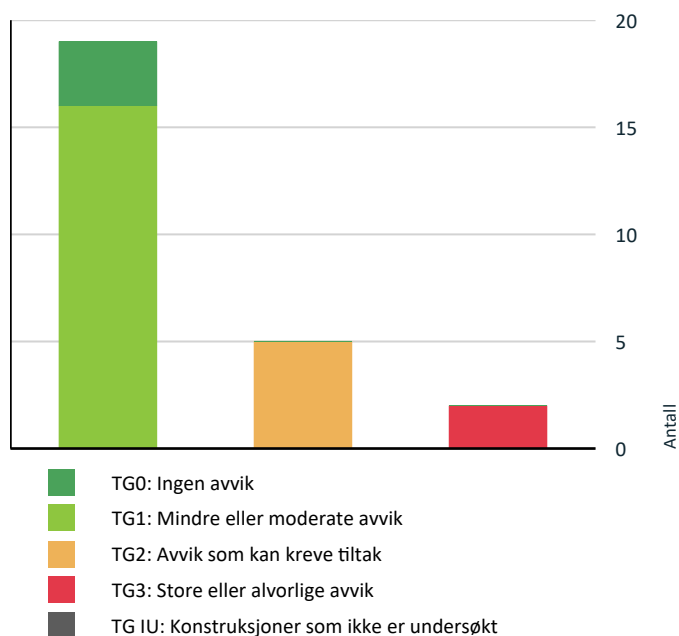
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjøkkenet og ett av soverommene har byttet plass i planløsningen, samt at størrelsen på soverommet er økt noe på bekostning av vaskerommet.

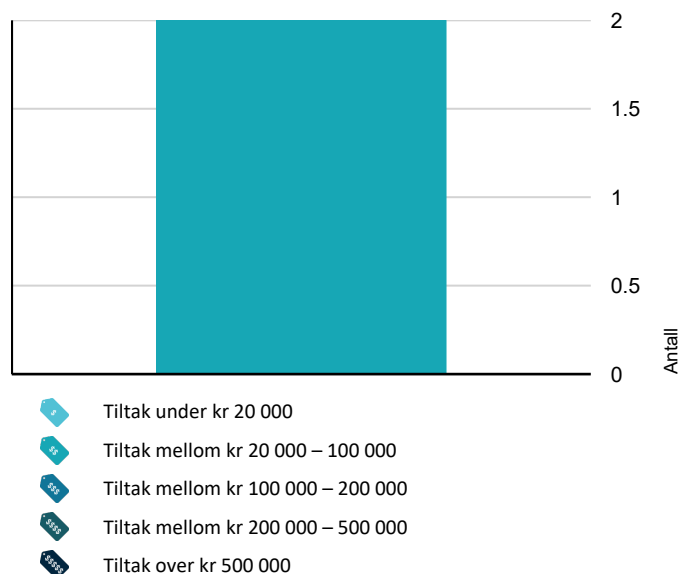
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo og eierinformasjonen er dermed begrenset. Rapporten reflekterer takstmannens forhold og vurderinger på besiktigelsestidspunktet.

Dersom oppdragsgiver vil påklage rapporten eller finner den uklar, må oppdragsgiver og/eller annen bruker av taksten gjøre dette gjeldende skriftlig og senest innen 7 dager etter at taksten er mottatt av oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [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](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1974

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Leiligheten ble vesentlig pusset opp i 2018 med bl.a. nytt bad og kjøkken.
------	---------------	--

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Mot øst er det 2lags isolerglassvinduer i malte trekarmer fra 1991.

Årstall: 1991 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Manglende utskifting av vinduer kan føre til redusert isolasjonseffekt og fuktskader.

Det er vanligvis borettslaget som har ansvaret for utskifting av vinduer.

TG 1 Vinduer mot vest

Beskrivelse

Vinduer med 2lags isolerglass i malte trekarmer. Utvendige metallbeslag.

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Skyvedør i fabrikk malt tre ramme med isolerglassfelt.

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt



Balkongdør

TG 0 Dører

Beskrivelse

Ytterdøren til leiligheten er en EI-30 og 35dB dør. Det er vanlig å kalle denne en brann- og lyddør.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i stål- og betongkonstruksjon. Den opprinnelige balkongen er fra byggeår, mens den ble påbygget i 2017 i nåværende konstruksjon. Balkongen er innglasset og den har fliser på gulvet.



Innglasset balkong

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Laminat på gulv. Malte slett flater på veggene og i himling.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er et plasstøpt betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Flere av gulvene har vesentlige skjevheter. Dette er dessverre ikke unormalt for disse blokkene.

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.

Det anbefales at gulvene blir avrettet før man skifter gulv neste gang.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede hvite innerdører

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Helfislet bad med varmekabler. Tidligere eier opplyste ved salget i 2018 at det skal foreligge samsvarserklæring fra Murmester Thormod Grahl Madsen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Bad

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Malt innvendig tak med downlights.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med gulvvarme. Fall til sluk er tilfredstillende.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Gulvflisene lengst inne mot veggen ved toalettet har noe bom.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Sluk

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant i skuffeseksjon, Dusjvegger/hjørne, Vegghengt toalett.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte på badet. Tilluft gjennom spalte i dørterskel.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

På grunn av kjøkkeninnredning bak dusjonen har det ikke vært mulig å foreta hulltaking der. Hulltaking er foretatt på vaskerommet inn mot badet. Det ble ikke målt unormale fuktverdier - 8 vektprosent i bunnrammen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Fuktmåling. Normale verdier

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom pusset opp i 2018 av tidligere eier. Tidligere eier opplyste ved salg i 2018 at det skal foreligge samsvarserklæring fra Murmester Thormod Grahl Madsen.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Vaskerom

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater på vegg. Malt innvendig tak.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med gulvvarme. Fall til sluk er tilfredstillende for gulv som kun utsettes for lekkasjevann.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



Sluk

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilering på vaskerommet. Døren til badet bør stå åpen for å få luftsirkulasjon.

Det skal bemerkes at dersom døren mellom vaskerom og bad hadde vært fjernet, ville rommene sammen vært vurdert som ett rom. Ventilasjonen ville i så fall vært vurdert som tilfredstillende.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Det er avvik:

Det er ikke avtrekksvifte på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftsifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Tiltak:

En alternativ løsning kan være å fjerne døren mellom bad og vaskerom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

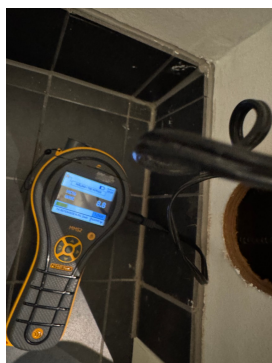
Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt på vaskerommet inn mot badet. Det ble ikke målt unormale fuktverdier - 8 vektprosent i bunnrammen.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Fuktmåling. Normale verdier

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA-kjøkken med slette fronter. Laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer: Stekeovn, platetopp, oppvaskemaskin, kjøll/frys. Automatisk vannstopp og komfyrvakt er montert.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

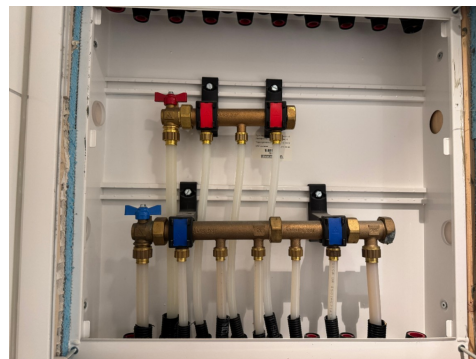
TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendig røropplegg som rør-i-rørsystem.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Fordelerskap for rør-i-rørsystem.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige rør inne i leiligheten er i plast utførelse. Utvendig ledningsnett er ikke vurdert.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Innvendige avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk på badet og tilluft gjennom ventiler i vinduene. Det er viktig å huske på at avtrekksviften alltid står på for å ivareta luftsirkulasjonen.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca. 116 liters varmtvannstank, 2kw effekt fra Oso.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke mulig å undersøke varmtvannstanken uten å demontere kassen som er bygget rundt varmtvannsberederen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å lette tilkomsten til varmtvannsberederen. Konsekvensen av å ikke ha tilkomst til varmtvannsberederen er at det er vanskelig å jevnlig holde øye med denne, samt at eventuelle lekkasjer er vanskelig å oppdage

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i felles gang utenfor dør til leiligheten.

Automatsikringer.

Se bilde for kursoversikt.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1972 Ingen total utskifting siden byggeår, men det ble gjort flere utbedringer i 2018.

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

Ukjent I nåværende og forrige eieres eierperiode, er alle arbeider utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det er ikke kjent hva som er utført av tidligere arbeider.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring på arbeidene som ble utført i 2018. Det er ukjent før den tid.

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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?

Ja Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget av elektroinstallatør, da det er mer enn 5 år siden forrige kontroll ble utført.

Generell kommentar

Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget av elektroinstallatør, da det er mer enn 5 år siden forrige kontroll ble utført.



Sikringsskap

Kursfortegnelse

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygget har ikke forskriftsmessig radonsperre, da det ikke var krav om dette på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	73		18	91	
Kjeller		2		2	
SUM	73	2	18		
SUM BRA	93				

Romfordeling

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

Kommentar

1. Etasje:
Gang 5,9m²
Bad 4,1m²
Vaskerom 1,7m²
Stue/kjøkken 35,7m²
Soverom 10,4m²
Soverom 12,1m²
Bod 2,6m²
Innglasset balkong 18,5. m²
Bod i kjeller 2,5m²

Vær observant på at hvert enkelt rom er oppmålt for å gi et bilde på rommenes størrelse, mens innervegger skal medtas i det samlede arealet. Det kan derfor forekomme avvik ved utelukkende summering av enkeltrom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Kjøkkenet og ett av soverommene har byttet plass i planløsningen, samt at størrelsen på soverommet er økt noe på bekostning av vaskerommet.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Øyvind Westrheim	Takstingeniør
	Mette J. Nielsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	23	166		0	25881.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nebbestølen 27

Hjemmelshaver

Nebbestølen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NEBBESTØLEN BORETTSLAG	954621863			Johannessen Ellen Johanne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

135

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vestvendt leilighet med meget sentral og attraktiv beliggenhet i et populært område i Fyllingsdalen. Det er kort vei til skole, Oasen kjøpesenter med de fleste fasiliteter og servicetilbud, dagligvarebutikker og fine turområder. Det er kort reisetid til Bergen sentrum både med buss og bybane.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Parkering på borettslagets felles tomt etter egne regler.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Det henvises til meglers salgsoppgave for opplysninger vedrørende reguleringsbestemmelser.

Om tomten

Tomten er felles for borettslaget/sameiet. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, parkeringsplasser, grøntarealer og diverse beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det henvises til meglers salgsoppgave for opplysninger vedrørende grunnboksopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.03.2026	

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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 slitasje:** 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/IU5687>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon