

Tilstandsrapport



📍 Søndre Allmenningen 7, 5036 BERGEN 📖 BERGEN kommune

gnr. 168, bnr. 779

Andelsnummer 34

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 22.10.2025

Rapportdato: 27.10.2025

Oppdragsnr.: 20286-2472

Referansenummer: VG9100

Foretak: Takstopdrag AS



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.

Takstopppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømmer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømmerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstopppdrag AS består i dag av en takstmann, to sektretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstopppdrag AS har utført ca 9400 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstopppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstopppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no

926 67 005



Medlem av



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.

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, annek, 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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong. Gulv mot grunn i betong.

Generelt:

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Veggkonstruksjon:

Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger og etasjeskillere. Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av fasadeplater. Yttervegger har mindre isoleringsevne enn dagens standard. Mrk. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende veggkonstruksjoner uten inngrep. Det pågår fasadeoppgradering i BrL. Arbeidet utføres av Berland Bygg AS. Fasadene er BrLs ansvar.

Taktekking:

Saltak. Taksperrer er tekking med sutak, lekter og betongtakstein. Renner og nedløp i sort aluminium. Taktekking ble skiftet i 2006 i regi av BrL. Taktekking er BrLs ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:

Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: En-stavs eikeparkett, tre-stavs eikeparkett, keramiske fliser. Vegger: Malt tapet, malt strie, malt platekledning, malt mur. Himling: Takplater, malt betong.

Rom under terreng:

Leiligheten har ikke vegger mot tilfylte masser. Det er fellesarealer bak leiligheten.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:

- Nye overflater i leiligheten i forbindelse med innredning i 2003.
- Nytt parkettgulv i stue/kjøkken i 2020.
- Nytt vindusbrett i eik v/ stort vindu i stue/kjøkken og på hovedsoverom i 2020.
- Diverse malingsarbeid er utført over tid, senest i 2025.

Annet:

- Garderobeskap på hovedsoverom i 1-etg.

Innvendig trapp:

Plassbygd betongtrapp med lukkede trinn. Heltre eiketrinn i trappen med teppefliser.

I 2020 ble innvendig trapp oppgradert med helte eik trappetrinn.

Innvendige dører:

Furu fyllingsdører (hvitmalte).

Innerdørene ble montert i 2003. Innerdørene er malt i 2025.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Areal: 5,2 m².

Keramiske fliser på gulv, malte baderomsplater på vegger, takplater i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, dusjvegg/skyvedør i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin.

Avtreksventil i himling.

Badet ble innredet i 2003 da leiligheten ble tillaget. I 2019 ble badet delvis oppgradert med nye gulvfliser, ny baderomsinnredning med servant, nytt speilskap med belysning, nytt dusjgarnityr, nytt dusjhjørne og maling av baderomsplater. Arbeidet ble utført i privat regi. Gulvflisene er lagt oppå eksisterende våtromsbelegg. Toalett ble ikke berørt under oppgradering. Generell oppgradering bør påregnes, ev. bør det monteres lukket dusjkabinett frem til en eventuell renovering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 26,4 m². Ny kjøkkeninnredning i 2013.

En-stavs eikeparkett på gulv, malt strie på vegger, takplater i himling.

IKEA kjøkkeninnredning med slette hvite fronter i høyglans. Takhøy innredning.

Laminat benkeplate, stål vaskeum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.

Børstet stål over benkeplate v/platetopp.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Samsung).
- Platetopp m/induksjon (IKEA).

Medfølgende hvitevarer:

- Oppvaskmaskin (ukjent produsent).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rørsentral er plassert i kott. Stoppekran er plassert v/rørsentral.

Avløpsrør av plast/støpejern.

Varmtvannstank i kott. Volum: 115 liter. Produksjonsår: Uke 11, 2002. Produsent: CTC Ferrofil.

Beskrivelse av eiendommen

Nytt rør i rør system i leiligheten i 2003.

Ventilasjon:

Badet har naturlig avtrekk og ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer fra 2014, noen ventiler i yttervegger, ventil i trapperom og luftemulighet v/åpning av vinduer og balkongdører.

El.anlegg:

Sikringsskap i trapperom i 1-etg. El.anlegg fra 2003. El.arbeid ble utført av Årseth Elektro AS.

Inneholder: Automatsikringer, automatsikring (jordfeilautomat), jordfeilbryter, overspenningsvern.

Kurser.

32 ampere. 1 stk.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 6 stk.
13 ampere. 2 stk.

Hovedsikring på 40 ampere og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i fellesarealer i Brl.

Ny strømmåler i oktober 2018.

Belysningsutstyr:

Innfelte spotlights i nedsenket del av stue/kjøkken. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:

Varmekabler i entre/gang/trapperom, bad og soverom i u-etg.
Folie gulvvarme i stue/kjøkken (fra 2020).

Elbil ladestasjon:

Det er elbil ladestasjon v/biloppstillingsplass. Produsent: Easee. El. bil ladestasjon ble montert i 2019 men ladestasjonen ble i tillegg skiftet i 2024.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

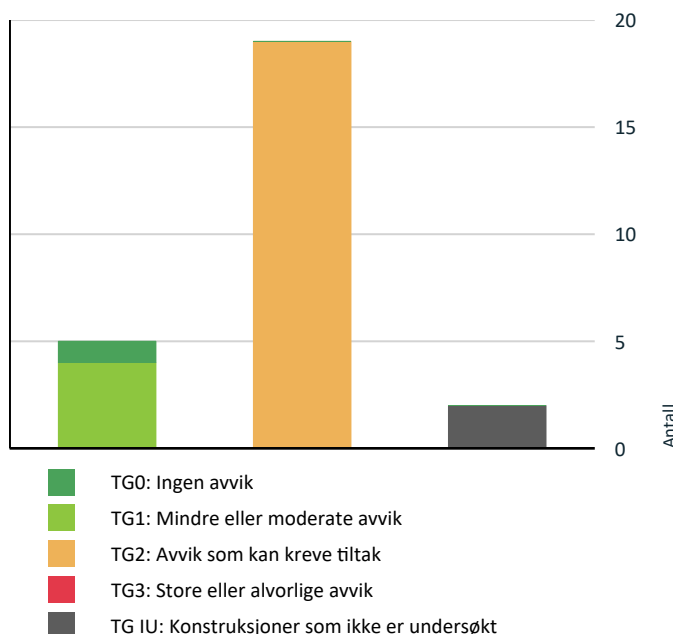
[Gå til side](#)

Leilighet i boligblokk

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > U-etg > Bad (5,2 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Ytterdør [Gå til side](#)

! Utvendig > Vestvendt balkong med utgang fra soverom [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > U-etg > Bad (5,2 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > U-etg > Bad (5,2 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > U-etg > Bad (5,2 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > U-etg > Bad (5,2 m²) > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1-etg > Stue/kjøkken (26,4 m²) > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1-etg > Stue/kjøkken (26,4 m²) > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1959

Kommentar
Oppgitt i boliginformasjon fra BOB

Anvendelse
Bolig

Standard

Takstobjektet:

4 roms andelsleilighet over to plan (u-etg & 1-etg).

Vestvendt balkong på 3,4 m² med utgang fra stue/kjøkken.

Balkongen er overbygd.

Vestvendt balkong på 3,2 m² med utgang fra soverom.

Balkongen er overbygd.

En reservert biloppstillingsplass på framsiden med egen elbil ladestasjon.

Leiligheten disponerer to boder i u-etg (inkludert i BRA-e).

Leiligheten ble innredet i 2003. Opplysningen er oppgitt i tidligere salgsannonse. Opprinnelig var det kontor og verksted i den delen av bygget. For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:

Bygningen og leilighetens alder tilsier at det ved ombygging eller modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygningen/leiligheten kan ha eldre bygningsdeler som ikke er skiftet og dermed kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen/leiligheten anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da denne bygningen ble oppført, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Vedlikehold

Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar.

UTVENDIG

TG 1 Nyere vinduer

Isolerglass i malte trekarmer. Utv. beslag.

Vindu i stue og vindu på hovedsoverom ble skiftet i 2014. Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning. Vinduer er Brls ansvar.

Forventet brukstid:

Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 2 Vinduer

Isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra 1980-tallet, unntatt to stk. Isolerglass på kjøkkenvindu er fra 1998.

Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vinduer er Brls ansvar.

Forventet brukstid:

Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Kjøkkenvindu virker å ha punktert isolerglass. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.



Vær oppsøprukket trevirke i eldre vinduskarm.

TG 2 Ytterdør

Ytterdør: Hvit dørblad med felt av cotswoldglass. Dørtelefon i gang/trapperom i 1-etg.

Ytterdør ble montert i 2003.

Ytterdør har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Ytterdør er Brls ansvar.

Forventet brukstid:

Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Ytterdør har en del slitasje i nedre del og det er glip mellom dørblad - karm på en liten del.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pakning i overgang karm - dørblad bør lokal utbedres, ev. skiftes v/ behov.

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.



Slitasje i nedre del av ytterdør.



Glip mellom dørblad - pakning.

! TG 1 Dører

Balkongdører: Hvite tredører med felt av isolerglass. Utv. beslag.

Balkongdører ble skiftet i 2014.

Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Balkongdører er Brls ansvar.

Forventet brukstid:

Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

! TG 2 Vestvendt balkong med utgang fra soverom

Vestvendt balkong på 3,2 m² med utgang fra soverom. Balkongen er overbygd.

Balkongen er oppført i betong og belagt med tretremmer.

Rekkverk i stålprofiler.

Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,92 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Balkongen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Balkongen er Brls ansvar.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Det er påvist andre avvik:

Balkongen fremstår med eldre standard. Rust ble observert flere steder på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

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

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden på balkongen, foreta utbedringer v/ behov.

Tidspunkt for eventuell utbedring er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.



Rust på rekkverk.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong på 3,4 m² med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er overbygd.

Balkongen er oppført i betong og belagt med tretremmer.

Rekkverk i stålprofiler.

Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,90 m - 0,91 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Balkongen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Balkongen er Brls ansvar.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Det er påvist andre avvik:

Balkongen fremstår med eldre standard. Rust ble observert flere steder på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport

Overvåk tilstanden på balkongen, foreta utbedringer v/ behov.
Tidspunkt for eventuell utbedring er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.



Rust på rekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: En-stavs eikeparkett, tre-stavs eikeparkett, keramiske fliser.
Vegger: Malt tapet, malt strie, malt platekledning, malt mur.
Himling: Takplater, malt betong.

Rom under terreng:

Leiligheten har ikke vegger mot tilfylte masser. Det er fellesarealer bak leiligheten.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:

- Nye overflater i leiligheten i forbindelse med innredning i 2003.
- Nytt parkettgulv i stue/kjøkken i 2020.
- Nytt vindusbrett i eik v/ stort vindu i stue/kjøkken og på hovedsoverom i 2020.
- Diverse malingsarbeid er utført over tid, senest i 2025.

Annet:

- Garderobeskap på hovedsoverom i 1-etg.

Generelt.

Lyse og tidsriktige overflater.

Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Kott er ikke beskrevet.

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

Spørsmål til eier/revirent.

Kjenner du til skader på overflater som store hakk eller fuktutsvelling i gulv, sprekker eller sår i fliser eller misfarging på vegger bak møbler ?

Svar fra eier/revirent:

Benkeplate kjøkken har noen fuktskader.

Gammel parkett på soverom har noen slitasje flekker.

Dører til soverom og bad har noen hakk.

Lister har noe ulik utførsel og stand.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Parkett har en del slitasje/striper, spesielt på soverommene. Det er ujevne overflater noen steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Parkett bør slipes/behandles, ev. skiftes dersom striper/hakk er for dype. Ujevne overflater bør sparkles/males v/ behov.

Tilstandsrapport



Slitasje/striper i parkettgulv.



Slitasje/striper i parkettgulv.



Stripe i parkettgulv.



Ujevn veggoverflate i trapperom.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plasstøpt betong. Gulv mot grunn i betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 29 mm skjevheter registrert v/kontroll. Det er spesielt skjevt på hovedsoverom og soverom 2 i 1-etg.

Mrk.
Det er stedvis knirk i gulv.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at lyder vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Vurdering av avvik:

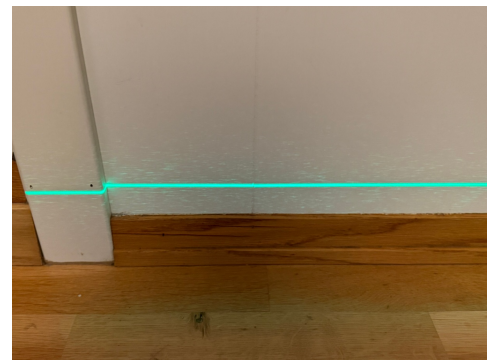
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.



Bilder viser skjevheter i gulv på hovedsoverom.



Bilder viser skjevheter i gulv på hovedsoverom.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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

Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforskriften.

Radonkart: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/
Eiendommen ligger i område med atomhetsgrad moderat til lav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG IU Pipe og ildsted

Pipe i murkonstruksjoner.
Det er pipe i bygget, men det opplyses at aktuell leilighet ikke har mulighet for montering av ildsted. Konferer styret for nærmere info.

! TG 2 Innvendige trapper

Plassbygd betongtrapp med lukkede trinn. Heltre eiketrinn i trappen med teppefliser.

I 2020 ble innvendig trapp oppgradert med helte eik trappetrinn. Trappen fremstår med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet (gjelder den ene siden).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper må monteres på den ene veggen for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet (innredning i 2003).



Innvendig trapp i leiligheten. God takhøyde i trapperom.

! TG 2 Innvendige dører

Furu fyllingsdører (hvitmalte).

Innerdørene ble montert i 2003. Innerdørene er malt i 2025. Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innerdør til soverom 2 i 1-etg tar i karm og badedør glir delvis igjen når den er åpen. Det er slitasje/bruksmerker/hakk noen steder på innerdører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noen innerdører bør justeres. Oppgraderinger må påregnes dersom man ønsker dagens standard.

VÅTROM

U-ETG > BAD (5,2 M²)

Generell

Bad. Areal: 5,2 m².
Keramiske fliser på gulv, malte baderomsplater på vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, dusjvegg/skyvedør i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil i himling.

Badet ble innredet i 2003 da leiligheten ble tillaget. I 2019 ble badet delvis oppgradert med nye gulvfliser, ny baderomsinnredning med servant, nytt speilskap med belysning, nytt dusjgarnityr, nytt dusjhjørne og maling av baderomsplater. Arbeidet ble utført i privat regi. Gulvflisene er lagt oppå eksisterende våtromsbelegg. Toalett ble ikke berørt under oppgradering. Generell oppgradering bør påregnes, ev. bør det monteres lukket dusjkabinett frem til en eventuell renovering.

U-ETG > BAD (5,2 M²)

! TG 2 Overflater vegger og himling

Malte baderomsplater på vegger, takplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe slitasje i nedre del av vegger i dusjsone. Det er usikker overgang mellom baderomsplater - sokkelfliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utbedringer v/ behov.

Tilstandsrapport



Overgang sokkelflis - baderomsplater i dusjsone.

U-ETG > BAD (5,2 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lite fall til sluk. Dvs 10 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom registrert i flere gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

Vedr. fallforhold til sluk: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



Det er oppkant inntil dusjsone. Dersom det oppstår en lekkasje utenfor dusjsone vil ikke lekkasjevann ledes til sluk.

U-ETG > BAD (5,2 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.

Membran: Våtromsbelegg under gulvfliser.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Ukurant løsning: Fliser oppå våtromsbelegg. Å legge fliser direkte på våtromsbelegg frarådes fordi det gir dårlig vedheft og kan føre til at flisene løsner over tid. Beleggets vannavstøtende overflate gjør det vanskelig for flislim å feste godt. I tillegg kan eventuell fukt under belegget bli innestengt, noe som øker risikoen for mugg og råte. Løsningen bryter med gjeldende våtromsnormer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Badets alder og overnevnte forhold tilsier at det bør vurderes å montere lukket dusjkabinett. Da vil badegulv og vegger få minimal fuktpåvirkning v/dusjing.

Selv om det monteres lukket dusjkabinett, er det viktig å være klar over at de fleste vannskader på bad oppstår i overgangen mellom sluk og gulv. Dette området er spesielt utsatt, og små lekkasjer kan føre til store skader over tid. Derfor er det viktig å foreta jevnlig kontroll og grundig rengjøring av sluket. På den måten kan du oppdage tegn på slitasje eller tette avløp i tide – og forhindre kostbare skader.



Plastsluk i dusjsone.

U-ETG > BAD (5,2 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, dusjvegg/skyvedør i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



Røropplegg under servant.

U-ETG > BAD (5,2 M²)

TG 2 Ventilasjon

Avtreksventil i himling. Tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

U-ETG > BAD (5,2 M²)

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger i dusjsone vender mot fellesarealer/nabo.

Ved fuktsøk på tilgjengelige overflater ble det ikke avdekket unormale forhold. Det presiseres at fuktsøk på overflater inne på badet er forbundet med stor usikkerhet, da man ikke kan fastslå om eventuell fukt ligger på riktig eller feil side av membranen.

KJØKKEN

1-ETG > STUE/KJØKKEN (26,4 M²)

TG 2 Overflater og innredning

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 26,4 m². Ny kjøkkeninnredning i 2013.

En-stavs eikeparkett på gulv, malt strie på vegger, takplater i himling. IKEA kjøkkeninnredning med slette hvite fronter i høyglans. Takhøy innredning.

Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.

Børstet stål over benkeplate v/platetopp.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Samsung).
- Platetopp m/induksjon (IKEA).

Medfølgende hvitevarer:

- Oppvaskmaskin (ukjent produsent).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Noen hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Benkeplate har slitasje og fuktutsvelling flere steder. Skapfront under vask har synlig merke etter skrue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Benkeplate må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Røropplegg under vask.

Tilstandsrapport



Fuktutsvelling i skjøt på benkeplate.



Merke i skapfront etter skrue.

1-ETG > STUE/KJØKKEN (26,4 M²)

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Produsent: IKEA. Fra 2013. Ventilatorrør går ut igjennom yttervegg.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rist i ytre del av ventilator har bunker/skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilator bør lokal utbedres, ev. skiftes v/behov.



Bunker/skjevheter i rist i ytre del av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rørsentral er plassert i kott. Stoppekran er plassert v/rørsentral.

Nytt rør i rør system i leiligheten i 2003.
Felles vannrør er Brls ansvar.

Annet:

Det er sluk i gulv i kott.

Mrk.

Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.

Vurdering av avvik:

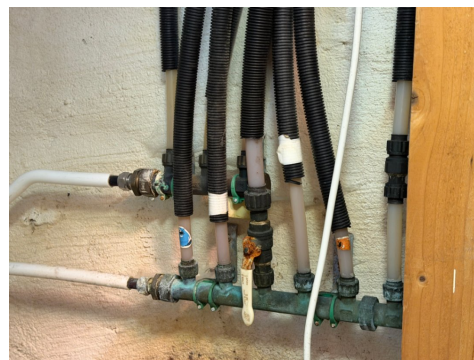
- Det er irr på rør.
- Det er påvist andre avvik:

Rørfordelingen er montert uten et lukket fordelerskap. Hvis det skulle oppstå en lekkasje, vil ikke denne løsningen konsentrere lekkasjevannet mot sluket, som det ville ha vært tilfelle hvis det var et lukket fordelerskap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rørsentral bør undersøkes av rørlegger og utbedringer må påregnes. Det bør monteres nytt fordelerskap til rør i rør system dersom det skal foretas oppgradering av badet.



Rørsentral i kott. Irr og rust på store deler av rørsentral. Oppgraderinger må påregnes.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/støpejern.

Avløpsrør/hovedstamme er av eldre årgang.
Felles avløpsrør er Brls ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Badet har naturlig avtrekk og ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer fra 2014, noen ventiler i yttervegger, ventil i trapperom og luftemulighet v/åpning av vinduer og balkongdører.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:

Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller luften ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer inneklimate. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre innneklima.

Kommentar:

Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank i kott. Volum: 115 liter. Produksjonsår: Uke 11, 2002. Produsent: CTC Ferrofil.

Varmtvannstank er tilkoblet vanlig stikkontakt. I boliger fra 2010 eller nyere skal større varmtvannstank ha fast tilkobling. Det anbefales å skifte ut stikkontakt med fast tilkobling, spesielt hvis varmtvannstank skal skiftes. Stikkontakt bør jevnlig kontrolleres v/ å ta ut - inn støpselet. Dersom det er tegn til misfarging/brunsvidd kontakt må stikkontakt skiftes umiddelbart.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Varmtvannstank i kott. Deksel må monteres foran el.ledninger. Deksel foreligger.



Ingen tegn til varmgang i stikkontakt til varmtvannstank. Stikkontakt bør allikevel skiftes til fast el. tilkobling for å unngå varmgang og brannfare.

! TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap i trapperom i 1-etg. El.anlegg fra 2003. El.arbeid ble utført av Årseth Elektro AS.

Inneholder: Automatsikringer, automatsikring (jordfeilautomat), jordfeilbryter, overspenningsvern.

Kurser.

32 ampere. 1 stk.

25 ampere. 1 stk.

16 ampere. 6 stk.

13 ampere. 2 stk.

Hovedsikring på 40 ampere og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i fellesarealer i Brl.

Ny strømmåler i oktober 2018.

Belysningsutstyr:

Innfelte spotlights i nedsenket del av stue/kjøkken. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:

Varmekabler i entre/gang/trapperom, bad og soverom i u-etg.

Folie gulvvarme i stue/kjøkken (fra 2020).

Elbil ladestasjon:

Det er elbil ladestasjon v/biloppstillingsplass. Produsent: Easee. El. bil ladestasjon ble montert i 2019 men ladestasjonen ble i tillegg skiftet i 2024.

Norgespris:

Eier har pr. i dag ikke bestilt norgespris. For å bestille: Gå til Elhub.no og logg inn på «Elhub Min Side» med elektronisk ID. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 40 øre per kilowatttime eksklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Opplysninger fra eier: Installasjonsårstall og full rehabilitering er før vår innflytting i 2018.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Opplysninger fra eier: Elbillader og oppgradering hovedsikring er utført av virksomhet, varmemfolie gulv, er utført i privat regi.

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

Opplysninger fra eier.

Samsvarserklæring gjelder: For elbillader og oppgradering hovedsikring til automatsikring.

4. 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?
Opplysninger fra eier: Ikke i tiden vi har bodd på adressen.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplysninger fra eier.

6. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Opplysninger fra eier.

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

11. 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 er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt av el.arbeid som er utført og på el.arbeid som ble utført i forbindelse med innredning av leiligheten i 2003.

Vedr. manglende samsvarserklæring:

Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

Generell kommentar

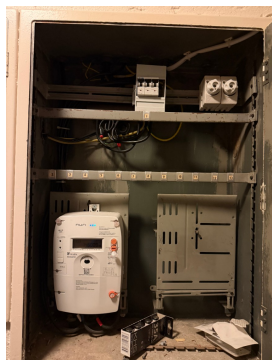
Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. El.anlegg får tilstandsgrad 2 når det ikke er utført el-kontroll de senere årene.

Det er kommet nye el.komponenter på markedet etter 2003. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av el.komponenter v/behov eller hvis man ønsker dagens standard.

Tilstandsrapport



Sikringsskap i trapperom i 1-etg.



Hovedsikring og strømmåler i fellesarealer. Skrusikring tilhører ikke leiligheten.



El. bil ladestasjon v/ biloppstillingsplass.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har minst en røykvarsler pr etasje og pulverapparat. To nye røykvarslere i 2025.

Kommentar:

Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men antar at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som eldre bygninger ikke vil tilfredsstille.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

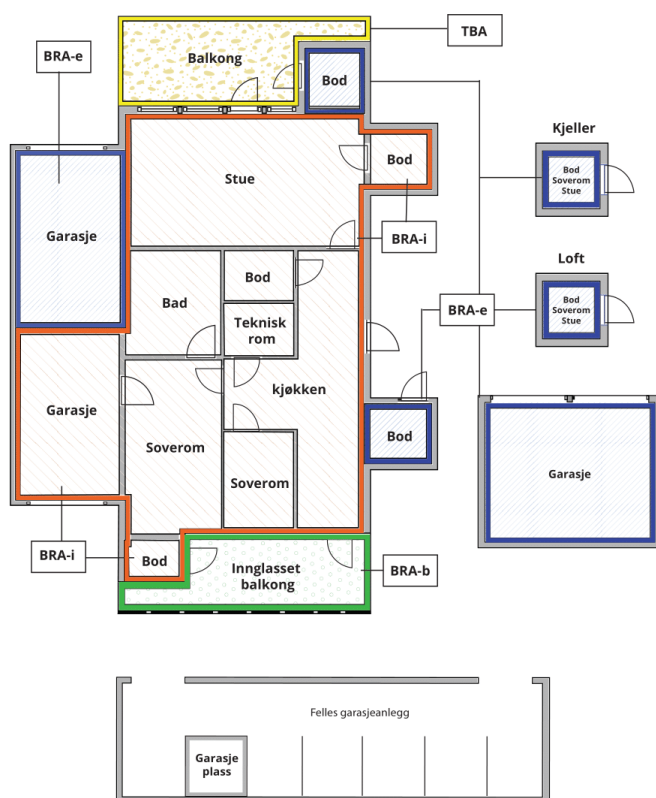
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 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

Leilighet i boligblokk

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U-etg	25	9		34	
1-etg	55			55	7
SUM	80	9			7
SUM BRA	89				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg	Entré/gang/trapperom (12,2 m ²), bad (5,2 m ²), soverom (7,3 m ²), kott (ikke målbart pga takhøyde)	Ekstern bod (5,2 m ²), ekstern bod 2 (4,2 m ²)	
1-etg	Gang/trapperom (7,6 m ²), soverom (11,8 m ²), soverom 2 (5,8 m ²), stue/kjøkken (26,4 m ²)		

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 0,7 m² av bruksarealet i u-etg.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,2 m² av bruksarealet i 1-etg.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:

Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk.

Takhøyden i hoveddel av stue/kjøkken er 2,46 m.

Soverom.

Det minste soverommet i 1-etg har et volum på 14,7 m³. Normalt volum på soverom er fra 15 m³ og oppover.

Eksterne boder.

Leiligheten disponerer to boder i u-etg på 4,2 m² og 5,2 m² (inkludert i BRA-e).

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning

i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

AREALOPPMÅLING FORBEHOLD: På grunn av byggets /leilighetens /etasjens utforming er det en viss usikkerhet i arealmålingen. Derfor kan det være noe avvik i arealoppmåling i dette tilfellet. Dvs. at arealavvik kan overstige kravet i den nye avhendingsloven, Forbehold tas vedr. dette.

Areal er oppgitt på alle rommene. Det gjøres oppmerksom på at rommene som er vanskeligst å måle har ca. areal og det kan dermed være noe arealavvik på nevnte rom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Opplysninger fra eier:

2019 Revet vegg, vindfang. Lagt flis på gulv i gang. Lagt flis på gulv på bad. Utført i privat regi.

2020 Eik heltre trappetrinn lagt i trapp. Utført i privat regi.

2020 Parkett med varmemefolie lagt i stue. Utført i privat regi

2020 Foring/vindusbrett Eik, i soverom og stue mot balkong montert. Utført i privat regi.

2019 Montert ladestasjon for elbil, selve laderen på utsiden byttet ut med ny modell i 2024. Utført av firma. Dokumentasjon foreligger.

2025 Hovedsikring skiftet til automatsikring. Utført av firma. Dokumentasjon foreligger.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: AVVIK TAKHØYDE:
Takhøyden i nedsenket del av stue/kjøkken er under 2,20 m.

TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det er framlagt byggetegninger.

Kjøkkenet er flyttet fra sin opprinnelige plassering og det er laget åpen stue/kjøkkenløsning.

Det er laget soverom hvor kjøkken tidligere var plassert. Vegg mellom entre - gang i u-etg er fjernet. Nevnte endringer er ikke søknadspliktige hos kommunen.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

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	80	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Celia Glanfield	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	168	779	0	0	849 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Søndre Allmenningen 7			

Hjemmelshaver

Borettslaget Amalie Skramsvei 6. Bortfester:
Bergen Kommune

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
34/Borettslaget Amalie Skramsvei 6	947060112	34	Bergen Og Omegn Boligbyggelag. Tlf: 55 54 74 00. www.bob.no	Celia Glanfield & Wojciech Stanislaw Antczak

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
34	100	49 824 31.12.2024	100 341 16.10.2025

Kommentar

Månedlig andel fellesutgifter: Kr 5550,-. Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, kabel-tv/internett (grunnpakke) og div drift/vedlikehold av fellesarealer/utv bygningsmasse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i etablert boligområde i Sandviken.
Vestvendt beliggenhet med utsikt over nærområdet/nabolaget, deler av Byfjorden og omkringliggende fjell.
Området er hovedsakelig bebygget med tilsvarende blokkbebyggelse, trehusbebyggelse og bolighus.

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Sandviken, med kort gangavstand til de fleste fasiliteter som Domino's Pizza, SATS, dagligvarehandel med Post i butikk på Maaseskjæret og Sandviken Dagligvare som er åpen 7 dager i uken.
Gode bussforbindelser både til Bergen sentrum og Åsane, da nærmeste busstopp ligger få minutter fra leiligheten.
Gangavstand til NHH, Rothaugen Skole, Krohnengen Skole og Lærerakademiet.
Gode turmuligheter som Stoltzekleiven, Sandviksbatteriet, Fjellveien og Munkebotn.

Sandviken:

Sandviken er et strøk i Bergen i Bergenhus bydel og ligger geografisk sett nord-øst for byens sentrum. Bydelen ble skilt ut fra Bergen av lensherre Erik Rosenkrantz i 1561 gjennom makeskifte med kongen. Sandviken ble innlemmet i Bergen igjen i 1876. Strøket Sandviken begrenses mot Ytre Sandvikens grense i nord, gjennom Fjellveien til det gamle grensegjerdet ved Christinegård, så ned til sjøen ved Småmøllen (Slaktehustomten). Grenselinjen i sør er identisk med grensen mellom Bergen og Sandviken før 1877. Strøket omfatter grunnkretsene Munkebotn, Måseskjæret, Wilhelmineborg, Sandvikstorget, Rosegrenden, Kirkegaten og Christinegården, med et areal på 0,87 km². Sandviksveien er hovedveien gjennom området, som for det meste består av boligbebyggelse.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommunedelplan (15750000). Formål: Bolig.
Planid: 15750000.
Saksnr: 1996/14460, 2000/1992
Planens navn: BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD.
Type plan: Kommunedelplan.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtak i kraft: 19.02.2001.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:
Tomten er festet, festekontrakt er ikke fremlagt.
Tomtearealet er felles for borettslaget.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, murer/bed og div prydbusker/beplantning.

Parkering:
En reservert biloppstillingsplass v/blokken på framsiden med egen elbil ladestasjon. Type ladestasjon: Easee.
For øvrig er det parkering i offentlig vei (soneparkering).

Tinglyste/andre forhold

Kommentarer til grunnboksbladet (ev. sameiekontrakt):
Ikke relevant for borettslagsleiligheter.

Informasjon om borettslaget

Informasjon om borettslaget:
Borettslaget Amalie Skramsvei 6 består av til sammen 34 leiligheter.
Adkomst leiligheter via trappeoppgang. Noen leiligheter har egen inngang med utvendig adkomst.
Styreleder i Brl: Barbro Matre.
Borettslaget har intern forkjøpsrett.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 947 060 112.
Navn/foretaksnavn: Borettslaget Amalie Skramsvei 6.
Organisasjonsform: Borettslag.
Registrert i Enhetsregisteret: 19. februar 1995.
Stiftelsesdato: 14. april 1961.
Næringskode(r): 97.001 Aktiviteter i borettslag og boligsameier.

Vedlikehold:
Borettslaget har igangsatt utskifting av vinduer og vedlikehold fasade. Dette vil medføre låneopptak og kan gi økte felleskostnader. Kontakt styret for videre info.

Forsikring:
Borettslagets bygningsmasse er forsikret i If Skadeforsikring med polisenr SP0003231454.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Gjennomgått		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Gjennomgått		Nei
El. spørsmål til eier		Lagret	Gjennomgått		Nei
Boliginfo fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Gjennomgått		Nei
Svar på e-post		Lagret	Gjennomgått		Nei
Byggetegninger/kommun al info		Innhentet via megler/lagret	Gjennomgått		Nei
Tidligere finn salgsannonser		Lagret	Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsprospekt		Lagret	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.10.2025	
2	26.10.2025	Redigert rapport etter nye opplysninger om alder på utvendig taktekking.
3	27.10.2025	Revidering etter tilbakemelding fra kunde/rekvirent.

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 tjenestetyster.

• 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 tilgjengelig 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.

• Fuktøk: 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."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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](#)

EGNE PREMISSE:

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkelt punkt i rapporten.

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

Vedrørende egenerklæringsskjema:

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