



Tilstandsrapport



 Leilighet i boligblokk

 Nordahl Rolfsens vei 26 A, 5094
BERGEN

 BERGEN kommune

gnr. 160,160,160,160,160,160, bnr.
797,798,799,800,1022,1023, snr. 0,0,0,0,0

Aksjenummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 28.11.2025

Rapportdato: 02.12.2025

Oppdragsnr.: 20286-2505

Referansenummer: VC2395

Foretak: Takstoppdrag 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 tømmer firmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstopppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstopppdrag AS har utført ca 9600 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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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. Kryp kjeller under deler av bygningen.

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:

Lavblokken er oppført i plasstøpte bærevegger, skillevegger og gavlvegger/endevegger. Ytterveggene er utført som bindingsverk i tre. Ytterkledning av fasadeplater/fasadekledning. Yttervegger har begrenset isoleringsevne i.h.h.t dagens standard. Nye fasadeplater ble montert i 2005 - 2007 i regi av boliglaget. Stående kledning og korrigerede stålplater v/inglasset balkong er av eldre årgang. Fasadene er boliglagets ansvar. Mrk. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende veggkonstruksjoner uten inngrep.

Taktekking:

Flat takkonstruksjon. Tekket med takbelegg. Taket er ikke besiktiget. Taktekking i boliglaget ble skiftet på slutten av 1990-tallet/begynnelsen av 2000-tallet. Taktekking er boliglagets ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:

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

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat.

Vegger: Malt strie, malt panel, malt tapet.

Himling: Takplater, malt platekledning.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:

- Nye laminatgulv ble montert i ca 2011.
- Nedsenking av himling i entre/gang i 2025.
- Diverse malingsarbeid er utført over tid.

Innvendige dører:

Formpressete slette dørblad.

Innerdørene er fra byggeår. Innerdørene ble malt i ca 2011/2012.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Areal: 5,6 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, bidé, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, rør i rør skap.

El.avtrekksventil i kasse.

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte til sluk. Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

Badet ble renoveret og utvidet i september 2013. Arbeidet ble utført av Gården Rørleggerservice AS. Badet har vært benyttet med dusjkabinett siden renovering i 2013.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 9,1 m². Ny kjøkkeninnredning i 2011.

Laminat på gulv, malt strie/malt platekledning på vegger, malt platekledning himling.

Norema kjøkkeninnredning med slette hvite fronter i høyglans.

Takhøy innredning.

Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.

Marmorfliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer (Siemens):

- Stekeovn med pyrolysefunksjon.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Microbølgeovn.
- Kjøleskap/frys.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Vannforsyningsrør av kobber til kjøkken. Pex rør (rør i rør system) til bad. Rør i rør system: JRG Sanipex. Rør i rør skap er plassert på bad.

Stoppekranner er plassert i kjøkkenskap.

Avløpsrør av støpejern. Plastrør under vask og servant.

Nytt rør i rør system til bad i 2013. Vvs-arbeid ble utført av Gården Rørleggerservice AS. Kobberrør og felles avløpsrør er av eldre årgang.

Sentralvarme:

Leiligheten har en eldre radiatorovn i stue. Felles varmtvann via sentralfyr. Varmtvann inkl i felleskostnader.

Ventilasjon:

Badet har el.avtrekksventil og kjøkkenventilator har kullfilter. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og enkelte ventiler i yttervegger, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og balkongdør.

El.anlegg:

Sikringskap i fellesarealer. Sikringskap ble oppgradert i 2006.

Arbeidet ble utført av Service Elektrikeren AS.

Inneholder: Automatsikringer, automatsikringer (jordfeilautomater,



Beskrivelse av eiendommen

3 stk), strømmåler m/fjernavlesning.
Hovedsikring på 25 ampere.

Kurser.

20 ampere. 1 stk.

16 ampere. 1 stk.

15 ampere. 1 stk.

10 ampere. 3 stk.

Ny strømmåler i desember 2017.

Belysningsutstyr:

Innfelte led spotlights i himling i entre/gang (fra 2025). Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:

Varmekabler på bad (fra 2013).

En vegghengt panelovn (eldre modell).

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.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

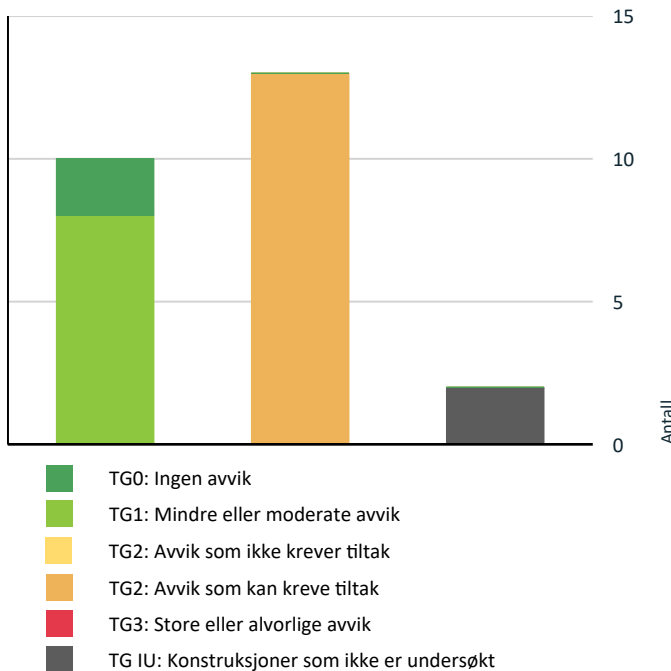
[Gå til side](#)

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.

-  Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
-  Våtrom > 4-etg > Bad (5,6 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
-  Våtrom > 4-etg > Bad (5,6 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > 4-etg > Bad (5,6 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
-  Kjøkken > 4-etg > Kjøkken (9,1 m²) > Kjøkkengulv [Gå til side](#)
-  Kjøkken > 4-etg > Kjøkken (9,1 m²) > Avtrekk [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

-  **TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
-  Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
-  **TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
-  Utvendig > Eldre stuevinduer [Gå til side](#)
-  Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
-  Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
-  Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
-  Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1959

Kommentar
Oppgitt i boliginfo fra Vestbo

Anvendelse
Bolig

Standard
Takstobjektet:
4 roms aksjeleilighet i 4-etg (toppetasje/endeleilighet). Ssb-nr:
H0402.
Nordvestvendt innglasset balkong på 17,2 m² med utgang fra stue
(inkludert i BRA-B). Utvendig kott v/innglasset balkong på 0,8 m²
(inkludert i BRA-e)
Felles tørkealtan med nabo (eget skap v/tørkealtan).

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 dette bygningen ble oppført, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Vedlikehold
Utvendig vedlikehold er boliglagets ansvar.

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Flat takkonstruksjon.
Konstruksjon av taksperrer. Gjenkledd på innside.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pga takkonstruksjonens alder bør det foretas ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon, spesielt dersom det skal foretas oppgraderinger. Utbedringer må påregnes v/ behov. Erfaringsmessig har takkonstruksjoner fra denne tidsperioden utfordringer med bla. begrenset isoleringsevne og manglende dampsperre/plast.

! TG 2 Eldre stuevinduer

Isolerglass i hvite pvc karmen.

Stuevinduer ble skiftet i 1985. Det er spesialtilpassede plisségardiner v/stuevinduer. Fra 2025. Leverandør: Markisemannen. Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning. Vinduene er boliglagets ansvar.

Stuevinduer vender ut mot innglasset balkong og får dermed ingen værslitasje.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ett stuevindu tar i karm. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ett stuevindu bør justeres, om mulig. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

! TG 1 Vinduer

Isolerglass i hvite pvc karmen.

Vinduene ble skiftet i 2005-2007 i regi av boliglaget, unntatt stuevinduer. Det er uv-film på kjøkkenvindu som hindrer uv-stråler og innsyn. Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning. Vinduer er boliglagets ansvar.

Ett soveromsvindu vender ut mot innglasset balkong og får dermed ingen værslitasje.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

! TG 2 Balkongdør

Tilstandsrapport

Balkongdør: Hvit tredør med felt av blyinnfattet glass.

Balkongdør ble skiftet på 1970-tallet/begynnelsen av 1980-tallet.
Balkongdør har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Balkongdør er boliglagets ansvar.

Balkongdør vender ut mot innglasset balkong og får dermed ingen værslitasje.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 1 Dører

Ytterdør bad: Hvit dørblad i pvc.
Ytterdør: Hvit dørblad i B-30 kvalitet. Kikkhull. Dørtelefon i entre/gang.

Ytterdør ble skiftet i 2013 og ytterdør på bad ble skiftet i 2005 - 2007.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Ytterdør på bad er boliglagets ansvar.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.



Dørtelefon i entre/gang.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Nordvestvendt innglasset balkong på 17,2 m² med utgang fra stue.
Utvendig kott på 0,8 m².

Innglasset balkong er oppført i stålprofiler/betong og belagt med vinylbelegg.

Front er oppført i stålprofiler og glass.

Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,11 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Innglassede balkonger ble oppført i 2005 - 2007. Arbeidet ble utført av Balco AB.

Innglasset balkong har normal slitasje, alder tatt i betraktning.



Innglasset balkong med utgang fra stue.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Malt strie, malt panel, malt tapet.
Himling: Takplater, malt platekledning.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:

- Nye laminatgulv ble montert i ca 2011.
- Nedsenking av himling i entre/gang i 2025.
- Diverse malingsarbeid er utført over tid.

Generelt.

Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre overflater bærer preg av elde/slitasje. Laminatgulv har svelling/slitasje i flere skjøter. Det er ujevne overflater flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Generell oppgradering av eldre overflater og påpekte punkter må påregnes for å lukke avviket.



Fuktutsvelling i laminatskjøter i entre/gang.



Ujevne overflater i himling på soverom.



Ujevne overflater i himling på soverom.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongelementer, oppforet med tregulv.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 18 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Mrk.

Det er knirk i gulv enkelte steder, spesielt i overgang entre/gang - stue.
Oppforet tregulv bør lokal utbedres v/ behov.

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 det ene soverommet.



Bilder viser skjevheter i gulv på det ene soverommet.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Tilstandsrapport

! TG 2 Innvendige dører

Formpressete slette dørblad.

Innerdørene er fra byggeår. Innerdørene ble malt i ca 2011/2012.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innerdørene bærer preg av elde/slitasje.

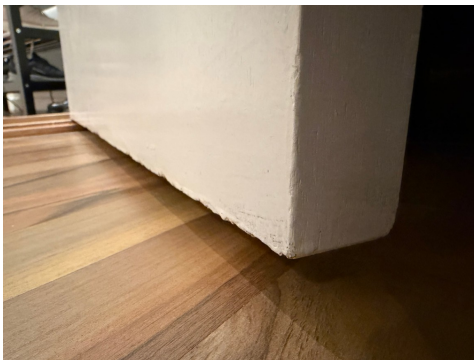
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

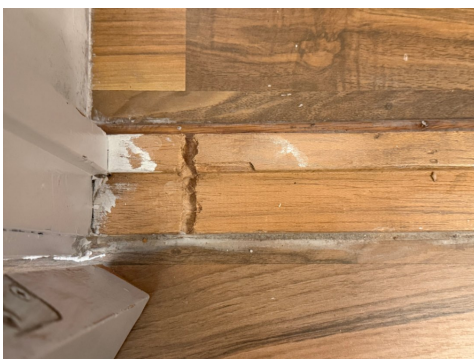
Generell oppgradering, ev. utskiftning av eldre innerdører må påregnes for å lukke avviket.



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør.



Slitasje i nedre del av innerdør mellom entre/gang - soverom.



Merke i dørterskel mellom stue - soverom etter tidligere data kabel.



Ufagmessig utførelse på listverk v/ innerdør mellom entre/gang - soverom.

VÅTROM

4-ETG > BAD (5,6 M²)

Generell

Bad. Areal: 5,6 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, bidé, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, rør i rør skap.

El.avtrekksventil i kasse.

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte til sluk. Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

Badet ble renoveret og utvidet i september 2013. Arbeidet ble utført av Gården Rørleggerservice AS. Badet har vært benyttet med dusjkabinett siden renovering i 2013.

4-ETG > BAD (5,6 M²)

! TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, takplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rør i rør skap er plassert i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedr. rør i rør skap i våtsone: Ingen tiltak er nødvendig, siden det er montert dusjkabinett vil ikke rør i rør skap bli utsatt for direkte vannsprut/søl.

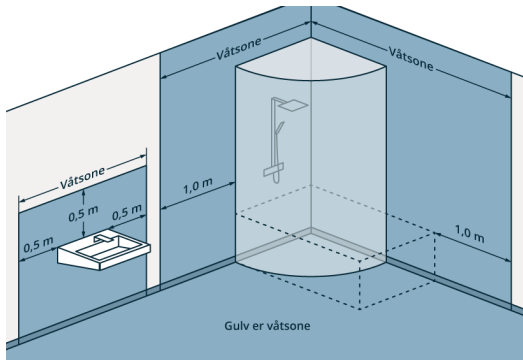
Tilstandsrapport



Rør i rør skap i våtsone.



Plastsluk i gulv.



Bilde til opplysning.

4-ETG > BAD (5,6 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 20 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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.

4-ETG > BAD (5,6 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, ny v/renovering.

Membran: Smøremembran/membranplater.

Mrk.

Sluk er plassert under baderomsinnredning. Det går avløpsrør fra dusjkabinett til sluk. Denne løsningen gjør at badet kun kan benyttes med lukket dusjkabinett.



Avløpsrør fra dusjkabinett til sluk.



Drenshull v/ vegghegt toalett. Dersom det oppstår en lekkasje i kasse bak vegghegt toalett vil lekkasjevann bli synlig gjennom drenshull.



Synlig membranplate på vegg v/ rør i rør skap.

4-ETG > BAD (5,6 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, bidé, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, rør i rør skap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er riss/krakelering i servant. Baderomsinnredning har noe fuktutsvelling i nedre del. Det er merker på kant av bidé.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderomsinnredning med servant og bidé må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



Fuktutsvelling i nedre del av baderomsinnredning.



Riss/krakelering i servant.



Merker på kant av bidé.

4-ETG > BAD (5,6 M²)

TG 1 Ventilasjon

El.avtrekksventil i kasse (fuktstyrt) + vanlig ventil i yttervegg. Tilluft under dør.

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

4-ETG > BAD (5,6 M²)

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt på kjøkken. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 51,7 % ved en temperatur på 16,5 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:

Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Måling av relativ luftfuktighet.



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er monteret hvit blindlokk etter hulltaking.

KJØKKEN

4-ETG > KJØKKEN (9,1 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Areal: 9,1 m². Ny kjøkkeninnredning i 2011.

Laminat på gulv, malt strie/malt platekledning på vegger, malt platekledning himling.

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

Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.

Marmorfliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer (Siemens):

- Stekeovn med pyrolysefunksjon.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Microbølgeovn.
- Kjøleskap/frys.

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

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.



Røropplegg under vask.

4-ETG > KJØKKEN (9,1 M²)

TG 2 Kjøkkengulv

Gulv: Laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Laminatgulv har svelling/slitasje i flere skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Fuktutsvelling i laminatskjøter.



Fuktutsvelling i laminatskjøter.

4-ETG > KJØKKEN (9,1 M²)

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter. Produsent: Røroshetta. Fra 2011.

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

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator (uttak gjennom yttervegg). Undersøk med boliglaget om dette er tillatt før det eventuelt utføres.



Kjøkkenventilator.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber til kjøkken. Pex rør (rør i rør system) til bad.
Rør i rør system: JRG Sanipex. Rør i rør skap er plassert på bad.
Stoppekraner er plassert i kjøkkenskap.

Nytt rør i rør system til bad i 2013. Vvs-arbeid ble utført av Gården
Rørleggerservice AS.
Felles vannrør er boliglagets ansvar.

Stoppekran på eldre røropplegg gir en viss risiko for lekkasje og skader
v/ bruk/testing. Jeg har derfor ikke testet at stoppekran fungerer.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige
vannledninger (gjelder kobberrør til kjøkken og felles kobberrør).

Konsekvens/tiltak

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



Stoppekraner i kjøkkenskap.



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for
ev. lekkasje 2 ganger årlig.



Noe irr på enden av samlestock i rør i rør skap. Ingen tegn til
fukt/kondens på befaringsdagen.

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern. Plastrør under vask og servant.

Felles avløpsrør er boliglagets 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.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige
avløpsledninger (gjelder eldre avløpsrør/hovedstamme).

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Badet har el.avtrekksventil og kjøkkenventilator har kullfilter. Ellers er
det naturlig ventilasjon med spalventiler i vinduer og enkelte ventiler i
yttervegger, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og balkongdør.

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 inn klima.

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 tilfredsstillere dagens forskrifter.

! TG IU Varmesentral

Tilstandsrapport

Sentralvarme:

Leiligheten har en eldre radiatorovn i stue. Felles varmtvann via sentralfyr. Varmtvann inkl i felleskostnader.

Det ble foretatt utskifting av utvendige vannrør til radiatorovner og felles varmtvann i 2018. Felles varmesentral er boliglagets ansvar og er ikke tilstandsvurdert.



Eldre radiatorovn i stue.

⚠ 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden 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.

Sikringssskap i fellesarealer. Sikringssskap ble oppgradert i 2006. Arbeidet ble utført av Service Elektrikeren AS.

Inneholder: Automatsikringer, automatsikringer (jordfeilautomater, 3 stk), strømmåler m/fjernavlesning.

Hovedsikring på 25 ampere.

Kurser.

20 ampere. 1 stk.

16 ampere. 1 stk.

15 ampere. 1 stk.

10 ampere. 3 stk.

Ny strømmåler i desember 2017.

Belysningsutstyr:

Innfelte led spotlights i himling i entre/gang (fra 2025). Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:

Varmekabler på bad (fra 2013).

En vegghengt panelovn (eldre modell).

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.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Opplysninger fra eier: Ukjent. Deler av el.anlegg er opprinnelig.

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

Opplysninger fra eier: Ja, siden jeg flyttet inn i 1997 er alt elektrisk arbeid utført av Service-Elektrikeren (generelt i leiligheten) og BI Elektro på bad.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Opplysninger fra eier.

Samsvarserklæring gjelder:

15.10.2013 - BI Elektro - Ny installasjon på bad inkl varmekabler og ny kurs til bad. Skiftet sikring til kjøkken.

22.12.2011. - Service Elektrikeren - Montering av stikkontakter, belysning, vegglokk, omkobling og tilkobling, festing av kabler, reparering av bryter gang, samt flyttet lampe.

Tilstandsrapport

27.12.2012 - Service Elektrikeren - Fremlegg og montering av stikkontakt i vinterhage samt montering av ny bryter til utelys og stikk.

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?
Opplysninger fra eier: Bkk kontroll i 2010. Feil utbedret av Service Elektrikeren
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Opplysninger fra eier: nei, 1 gang siste 10 årene.
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Opplysninger fra eier.

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? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er variabel alder på el.anlegg. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov.

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.

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 og pulverapparat.

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

Branntekniske forhold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

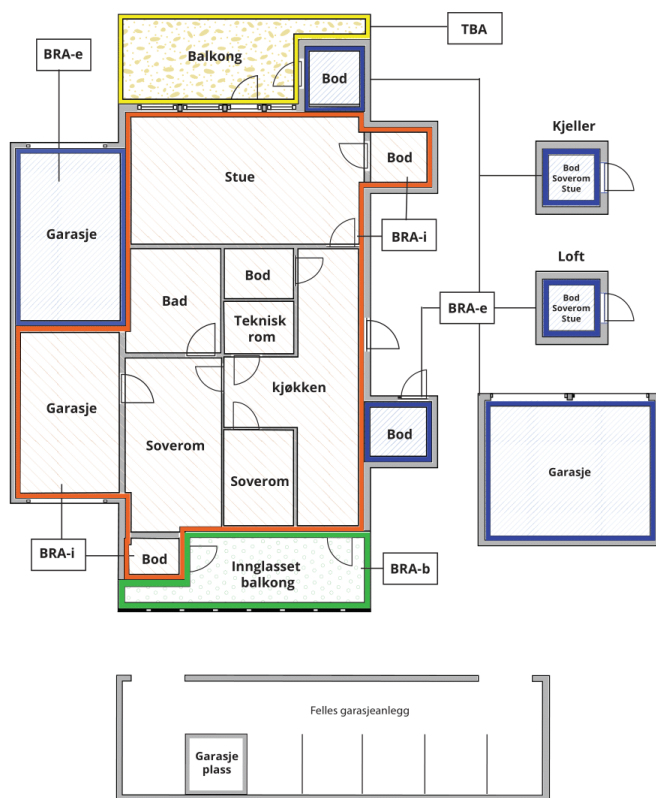
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

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).

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligblokk

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 4-etg | 87 | 1 | 17 | 105 | |
| SUM | 87 | 1 | 17 | | |
| SUM BRA | 105 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|---|---|---|
| 4-etg | Entré/gang (5,2 m ²), bad (5,6 m ²), soverom (15,2 m ²), soverom 2 (13 m ²), soverom 3 (11 m ²), stue (23 m ²), kjøkken (9,1 m ²) | Kott med tilgang fra innglasset balkong (0,8 m ²) | Innglasset balkong (17,2 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. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 4,9 m² av bruksarealet.

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. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue er: 2,54 m - 2,55 m.

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.

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 byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2025. Nedsenking av himling i entre/gang. Arbeidet ble utført i privat regi.
2025. Nye spotlights i himling i entre/gang. Arbeidet ble utført av Service Elektrikeren AS.
2025. Nye spesialtilpassede plisségardiner v/stuevinduer. Leverandør: Markisemannen.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.
Bad og vaskerom er slått sammen i forbindelse med renovering. Bod som er omtalt som loft i opprinnelige byggetegninger er fjernet og er nå inkludert i to av soverommene areal. Det er i utgangspunktet søknadspliktig til kommunen å omgjøre bodareal til boligformål.

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 bygnings sakkyndige/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 | 87 | 18 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|------------|----------------------|---------------|
| 28.11.2025 | Trond Bertelsen | Takstingeniør |
| | Valborg M. Danielsen | Kunde |



Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|------------------------|----------------------------|------------|
| 4601 BERGEN | 160 | 797 | | 0 | 48704.6 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Festet |

Adresse

Nordahl Rolfsens vei 26 A

Hjemmelshaver

Mannsverk Boliglag AS, Bortfester: Bergen
Kommune

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 4601 BERGEN | 160 | 798 | | 0 | 1490.5 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Festet |

Adresse

Nordahl Rolfsens vei 26 A

Hjemmelshaver

Mannsverk Boliglag AS, Bortfester: Bergen
Kommune

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 4601 BERGEN | 160 | 799 | | 0 | 1112.5 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Festet |

Adresse

Nordahl Rolfsens vei 26 A

Hjemmelshaver

Mannsverk Boliglag AS, Bortfester: Bergen
Kommune

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|---------------------|----------------------------|------------|
| 4601 BERGEN | 160 | 800 | | 0 | 1303 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Festet |

Adresse

Nordahl Rolfsens vei 26 A

Hjemmelshaver

Mannsverk Boliglag AS, Bortfester: Bergen
Kommune

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|---------------------|----------------------------|------------|
| 4601 BERGEN | 160 | 1022 | | 0 | 52.1 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Nordahl Rolfsens vei 26 A

Hjemmelshaver

Mannsverk Boliglag AS

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|---------------------|----------------------------|------------|
| 4601 BERGEN | 160 | 1023 | | 0 | 53.5 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Nordahl Rolfsens vei 26 A

Hjemmelshaver

Mannsverk Boliglag AS

Kommentar

TOMTEAREAL:
Tomtearealet er tilsammen 52716,20 m².



Aksjeobjekt

| | | | | |
|--|-----------------------------|------------------------|---|--|
| Boligselskap A8/Mannsverk Boliglag A/S | Org.nr. 930642983 | Leil. nr. A8 | Forretningsfører Vestbo. Tlf: 55 30 96 00. www.vestbo.no | Eier av adkomstdokumenter Valborg M. Danielsen |
|--|-----------------------------|------------------------|---|--|

Innskudd, pålydende mm

| | | | | |
|-------------------------|-------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Aksjenummer 8 | Pålydende 171 | Opprinnelig innskudd 10 080 | Andel fellesformue 22 765 | Andel fellesgjeld 165 271 |
|-------------------------|-------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|

Kommentar

Månedlig andel fellesutgifter: Kr 5715,-. Kommunale avgifter, forsikring, festeavgift, sentralvarme/varmtvann, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld og div drift/vedlikehold av fellesarealer/utv bygningsmasse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Landås.
Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget og videre mot Ulriken.
Området er hovedsakelig bebyggt med tilsvarende blokkbebyggelse.

Kort vei til Sletten senter med de fleste service tilbud/fasiliteter, samt flere dagligvare butikker i gangavstand på Landås.
Fine turmuligheter med bla Nattland, Ulriken, Tveitevatnet. Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Fysak hallen, Bergenshallen, Turnkassen, Gimlehallen, Brann stadion, Nymarkanlegget, Haukelandshallen i området Landås bydel, samt skoler som Slettebakken skole, Landås skole, Storetveit skole, Langhaugen skole og Høgskolen i Bergen.
Kort avstand til Haukeland sykehus og Haraldsplass Diakonale Sykehus med mange arbeidsplasser innenfor helsesektoren.
Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen sentrum. Ca 5-10 minutters gange til holdeplass for bybanen.

Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra 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 reguleringsplan (10770000). Formål: Bolig.
Planid: 10770000.
Planens navn: ÅRSTAD. PADDEMYREN.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Gjeldende plan.
Vedtatt i kraft: 01.02.1954.

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.
Festeavgiften er kr 106.734,- årlig for hele boliglaget.
Tomtearealet er felles for boliglaget.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med div interne veier/lekeplasser, ballplass, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.

Parkering:

Parkering i offentlig vei/fellesområde.
Boliglaget har for utleie 132 parkeringsplasser og 48 garasjeplasser. Søknad om parkeringsplass og garasjeplass rettes til driftskontoret enten pr. brev eller e-post: info@mannsverk-boliglag.no.

Martrikkel/adresse:

Boliglaget tilhører gnr. 160 og bnr. 797, 798,799, 800, 1022 og 1023 og har følgende adresser:
- Gerhard Grans Vei 1 - 31.
- Nattlandsveien 93 - 103.
- Mannsverk 4 - 74.
- Nordahl Rolfsens Vei 26 A - 30 C.

Tinglyste/andre forhold

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

Opplysninger om boliglaget

Informasjon om Boliglaget:

Mannsverk Boliglag A/S består av til sammen 588 leiligheter fordelt på 1 høyblokk og 10 lavblokker.
Adkomst leiligheter via trappeoppgang.
Alle trappeoppganger og fellesrom blir rengjort av eget firma.
Boliglaget har driftskontor med driftsleder og vaktmester.
Husdyrhold må godkjennes i oppgang og boliglagets styre.
Styreleder i boliglaget: Monica Haugstvedt.
Boliglaget har ikke forkjøpsrett.
For mer info om Boliglaget: www.mannsverkweb.no

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:

Organisasjonsnummer: 930 642 983.
Navn/foretaksnavn: Mannsverk Boliglag A/S.
Organisasjonsform: Aksjeselskap.
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995.
Stiftelsesdato: 08.06.1957.
Næringskode(r):68.209 Utleie av egen eller leid fast eiendom ellers.

Vedlikehold:

Fra 2005-2007 har boliglaget gjennomgått en fasaderenovering med blant annet innglassede balkonger.

Forsikring:

Boliglagets bygningsmasse er forsikret i If Skadeforsikring med polisnr SP0000943306.

Historien om Mannsverk:

Mannsverk gård har gitt navnet til området. Navnet er en vestnorsk betegnelse brukt om en gård såpass stor at det trengtes en ekstra arbeidskar utenom husbonden. På 50-tallet startet et pionerprosjekt på Paddemyren. På dette myrlendte, nærmest ubebyggelige området ble det i løpet av tre år reist 588 leiligheter, boliger til ca. 2000 mennesker. Dette ved hjelp av moderne fundamenteringsteknologi og bruk av ferdige bygningselementer som ved hjelp av store heisekraner ble montert på stedet. Mannsverkprosjektet kom til å revolusjonere boligbyggingen i Bergen. Det var det første av sitt slag i Bergen og en rekke senere prosjekter dro nytte av erfaringene herfra. Byggherre var Bergen kommune og Vestbo, med firmaene Aall og Løkeland og M. og J. Svenningsson som arkitekter. Utbyggingen ble påbegynt høsten 1956 og sto ferdig tre år senere. I gjennomsnitt ble det bygget en leilighet per dag. Fremdriftsplanen var stram, og skjedde etter detaljerte planer. Alle de store bygningselementene var prefabrikkerte på fabrikk og ble kjørt til byggeplassen på store trekkvogner. Her ble de montert ved hjelp av høye heisekraner. Dette var den første gangen byggeteknikken med ferdigelementer, såkalt montasjebygging, ble tatt i bruk i Bergen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------------------------------|------|-----------------------------------|-----------|-------|---------|
| Boliginformasjon fra forretningsfører | | Innhentet via megler/lagret | Innhentet | | Nei |
| Egenerklæringskjema | | Innhentet via megler/lagret | Innhentet | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | Innhentet opplysninger om eiendom | Innhentet | | Nei |
| Egne sjekklister/notater | | Lagret | Innhentet | | Nei |
| Infoland.no | | Innhentet opplysninger om eiendom | Innhentet | | Nei |
| Eier | | Opplysninger fra eier | Innhentet | | Nei |
| El. spørsmål til eier | | Lagret | Innhentet | | Nei |
| Byggetegninger/kommunal info | | Innhentet via megler/lagret | Innhentet | | Nei |
| Garantimanual bad | | | Fremvist | | Nei |
| Div kvitteringer/fakturaer | | | Fremvist | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 02.12.2025 | |
| 2 | 02.12.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

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

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

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

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

- 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/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklærings skjema:

Egenerklærings skjema 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.