






# Tilstandsrapport

-  Leilighet i bygård
-  Von der Ohes vei 4, 5032 BERGEN
-  BERGEN kommune
-  gnr. 167, bnr. 737
-  Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m<sup>2</sup> BRA-i: 53 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 07.04.2026

Oppdragsnr.: 20286-2610

Eiendomsverdi ref nr: CR3741

Autorisert foretak: Takstopdrag AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstopppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømmer i 2001 og ble utdannet bygmester 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 verditaksring 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.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Leilighet i bygård - Byggeår: 1900

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

#### Grunnmur:

Grunnforhold er ikke kjent.

Grunnmur/fundamenter i murkonstruksjoner.

#### 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.

Eksterne boder i u-etg i eldre bygninger er normalt sett ikke egnet til oppbevaring av klær, tøy etc ettersom det er høyere fuktighet i u-etg enn i etasjene som ligger over bakkenivå.

Det er montert avfukter i fellesarealer i u-etg.

#### Veggkonstruksjon:

Yttervegger i murkonstruksjoner, pusset og malt og yttervegger er utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

Ytterkledning er av eldre årgang. Nytt vinylbelegg i felles trapperom i 2019. Det ble byttet og malt kledning på bakside av huset (tre sider) i 2024. Fasadene er Brls ansvar.

#### Taktekking:

Valmtak.

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og tegltakstein.

Renner og nedløp i sort aluminium.

Taktekking ble skiftet i 2024. 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.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

#### Innvendige overflater:

Gulv: To-stavs eikeparkett, tre-stavs bjørke parkett.

Vegger: Malt platekledning.

Himling: Malt platekledning.

#### Oppgraderinger:

- Flere av overflatene ble oppusset i 2005/2006.

- Nytt parkettgulv på kjøkken i 2021.

- Diverse malingsarbeid ble utført i 2020/2021 og 2023 og 2025/2026.

#### Annet:

- Garderobeskap med skyvedørsfronter i entre/gang. Fra 2021.

- Garderobeskap på soverom.

- Hyller i kontordel. Fra 2021.

#### Innvendige dører:

Furu fyllingsdører (malte).

Innerdørene ble skiftet i 1985.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Areal: 4,6 m<sup>2</sup>.

Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater m/led spotlights i himling.

Rullestein på gulv og mosaikk fliser på vegger i dusjsone.

Inneholder: Servant med møblement/innfliset speil og belysning,

vegghengt toalett, dusjvegg i glass, dusjgarnityr, opplegg for

vaskemaskin/tørketrommel.

Avtrekksventil i himling (2 stk).

Badet ble modernisert i 2005/2006 i regi av tidligere eier.

Dokumentasjon/faktura foreligger ikke. Nye led spotlights i himling

og ny belysning over speil i 2020.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 8,2 m<sup>2</sup>. Ny kjøkkeninnredning i 2021.

En-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning/stående tømmer på vegger, takplater m/led spotlights i himling.

IKEA kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

Benkeplate med toppsjikt i finer, keramisk vaskeikum, ventilator.

Keramiske fliser over benkeplate.

#### Integrerte hvitevarer (IKEA):

- Stekeovn.

- Platetopp m/induksjon.

- Oppvaskmaskin.

- Kjøleskap/frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert komfyrvakt og Aquastop på kjøkkenet. Det er benk i kjøkkenkrok med oppbevaringsskuffer.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

#### VVS:

Vannforsyningsrør av kobber. Felles stoppekran i u-etg.

Avløpsrør av plast.

Felles varmtvannstanker i u-etg. Volum: 2 stk á 287 liter.

Produksjonsår: 2015. Produsent: Oso Hotwater.

Vann- og avløpsrør ble skiftet i 1985.

#### Ventilasjon:

Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad.

Kjøkkenventilator har kullfilter. Ellers er det naturlig ventilasjon med

spalteventiler i alle vinduer, unntatt ett stuevindu, samt

luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør. Ny romventilasjon i

stue i 2024. Romventilator er skiftet i 2026 (reklamasjonssak).

Oppgradering av felles ventilasjonsanlegg ble utført i 2024.

#### El.anlegg:

Sikringsskap i entre/gang.

# Beskrivelse av eiendommen

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), overspenningsvern.

Kurser.  
20 ampere. 1 stk.  
15 ampere. 5 stk.

Hovedsikring på 40 ampere og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i sikringskap i u-etg. Ny strømmåler i november 2018.

Belysningsutstyr:  
Innfelte led spotlights i himling på bad og kjøkken (fra 2020). Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:  
Varmekabler på bad.  
To vegghengte panelovner. Fra 2021.

Fiber:  
Det er innlagt fiber i leiligheten. Leverandør: Bergen Fiber/Altibox.

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 50 øre per kilowatttime inklusiv 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 bygård

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

#### TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det er fremlagt byggetegninger.  
Rominndeling er delvis endret ihht. plantegning.

Endring av rominndeling innenfor eksisterende bolig er som hovedregel ikke søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, så lenge tiltaket ikke medfører bruksendring. Dette gjelder forutsatt at arealet fortsatt benyttes til samme formål, og at det ikke skjer omgjøring fra bod-/tilleggsareal til boligformål eller oppholdsrom. Tiltaket må videre utføres i samsvar med gjeldende tekniske krav. Dersom bodareal omgjøres til boligformål er det søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

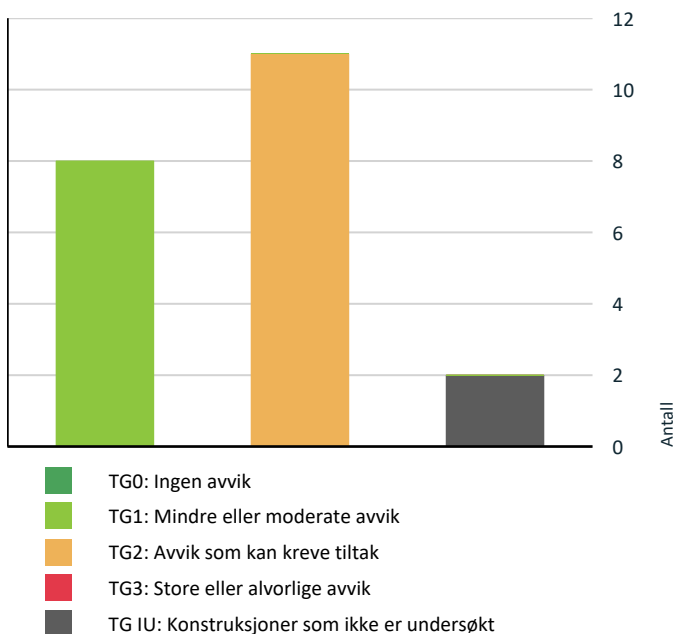
#### ØVRIGE OPPLYSNINGER:

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/](http://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

### EGNE PREMISSER:

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 utfylt 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.

### REVIDERING/ENDRING AV TAKSTRAPPORT:

Denne rapporten er basert på befaring av eiendommen den 12.05.2023 og en ny gjennomgang av eiendommen den 25.03.2026. De fleste observasjoner og opplysninger er fra opprinnelig befaring, supplert med nye opplysninger fra eier/oppdragsgiver.

## Oppsummering av avvik

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

## Leilighet i bygård

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > 2-etg > Bad (4,6 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2-etg > Bad (4,6 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2-etg > Bad (4,6 m<sup>2</sup>) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2-etg > Kjøkken (8,2 m<sup>2</sup>) > Avtrekk [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET I BYGÅRD



### Byggeår

1900

### Kommentar

Oppgitt i Infoland

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Takstobjektet:

2 roms andelsleilighet i 2-etg. Ssb-nr: H0201.

Nordvestvendt altan på 7,2 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Altanen er overbygd.

Leiligheten disponerer en bod i u-etg (inkludert i BRA-e).

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

Bygningen fremstår som jevnlig vedlikeholdt. Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar.

## UTVENDIG

### TG 1 Nyere vinduer

#### Beskrivelse

Isolerglass i malte trekarmer.

Buet stuevindu, kjøkkenvindu og badevindu ble skiftet i regi av Brl i 2023/2034.

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

#### Beskrivelse

Isolerglass i malte trekarmer.

Soveromsvinduer og stuevindu v/altan ble skiftet i 1985 (produksjonsår: 1984).

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:

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:

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.

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Ytterdør: Finert dørbblad i B-30 kvalitet. Dørtelefon i entre/gang.

Altandør: Malt tredør med felt av isolerglass.

Ytterdør og altandør ble skiftet i 1985. Ytterdør ble malt på innside i 2023/2024.

Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Ytterdør og altandør er Brls ansvar.

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:

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.



Dørtelefon i entre/gang.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Nordvestvendt altan på 7,2 m<sup>2</sup> med utgang fra stue.  
Altanen er oppført i stålprofiler belagt med zinkbelegg og terrassebord.  
Rekkverk i stålprofiler og gitterfelt.  
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,08 m - 1,09 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Naboleilighet har rømningsvei via altan.  
Altanen med tilhørende rømningsvei/trapp ble oppført i 1985. Nye terrassebord ble montert i 2016.

Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut i regi av Brl, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Slitasje/striper i parkettgulv i entre/gang.



Slitasje/striper i parkettgulv i stue.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater - eldre parkettgulv

### Beskrivelse

Gulv: To-stavs eikeparkett, tre-stavs bjørke parkett.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Parkett har en del slitasje/striper.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre parkettgulv bør slipes/behandles, ev. skiftes dersom striper/hakk er for dype.



Gliper i parkettgulv i entre/gang.

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Gulv: To-stavs eikeparkett, tre-stavs bjørke parkett.

Vegger: Malt platekledning.

Himling: Malt platekledning.

### Oppgraderinger:

- Flere av overflatene ble oppusset i 2005/2006.
- Nytt parkettgulv på kjøkken i 2021.
- Diverse malingsarbeid ble utført i 2020/2021 og 2023 og 2025/2026.

### Annet:

- Garderobeskap med skyvedørfronter i entre/gang. Fra 2021.
- Garderobeskap på soverom.
- Hyller i kontordel. Fra 2021.

### Generelt.

Moderne/tidsriktige overflater.

Normal bruksslitasje på overflater. Stor slitasje på parkettgulv  
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.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Trebjelkelag.  
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.  
Ca 05 mm - 25 mm skjevheter registrert v/kontroll. Det er spesielt skjevt i entre/gang og stue.

Mrk.  
Det er stedvis knirk i gulv.

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

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: Etasjeskillere med bjelkelag av heltre bjelker intervall på 40-80 år før tiltak bør iverksettes. Tiltak: Reparasjon. Utskifting av ødelagte deler.

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.

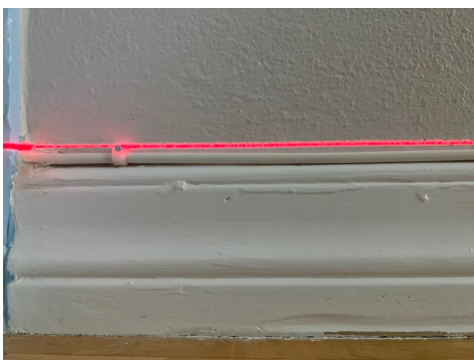
Det kan forekomme avvik i laserkontrollen på grunn av plassering av møbler, inventar eller andre fysiske hindringer. Det tas derfor forbehold om eventuelle unøyaktigheter som følge av dette.

#### Vurdering av avvik:

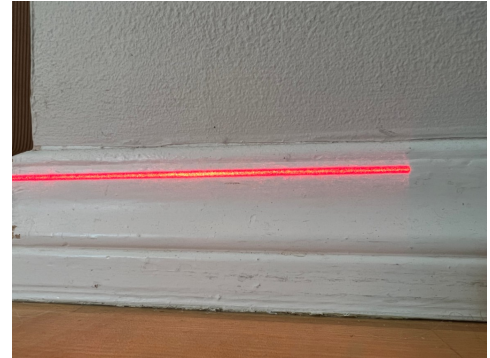
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### 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 i entre/gang.



Bilder viser skjevheter i gulv i entre/gang.

#### ! TG IU Pipe og ildsted

##### Beskrivelse

Pipe i murkonstruksjoner.  
Pipe er kun mulig å benytte for øverste leilighet.

#### ! TG 1 Innvendige dører

##### Beskrivelse

Furu fyllingsdører (malte).

Innerdørene ble skiftet i 1985.  
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

## VÅTROM

### 2-ETG > BAD (4,6 M<sup>2</sup>)

#### Generell

##### Beskrivelse

Bad. Areal: 4,6 m<sup>2</sup>.  
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater m/led spotlights i himling.  
Rullestein på gulv og mosaikk fliser på vegger i dusjsone.  
Inneholder: Servant med møblement/innfliset speil og belysning, vegghengt toalett, dusjvegg i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.  
Avtrekksventil i himling (2 stk).

Badet ble modernisert i 2005/2006 i regi av tidligere eier.  
Dokumentasjon/faktura foreligger ikke. Nye led spotlights i himling og ny belysning over speil i 2020.

### 2-ETG > BAD (4,6 M<sup>2</sup>)

#### ! TG 1 Overflater vegger og himling

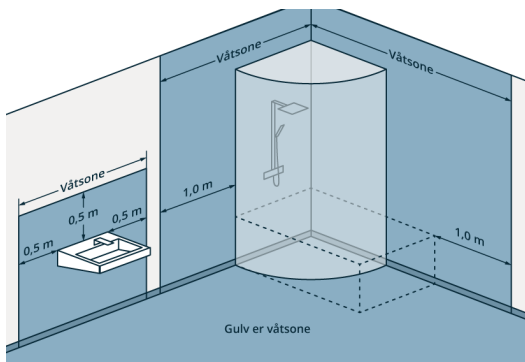
##### Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, takplater m/led spotlights i himling. Mosaikk fliser på vegger i dusjsone.

# Tilstandsrapport



Vindu er plassert i våtsone, men blir ikke utsatt for fuktpåvirkning. Løsningen vurderes å ikke være et problem.



Bilde til opplysning.

2-ETG > BAD (4,6 M<sup>2</sup>)

## ! TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Rullestein på gulv i dusjsone. Det er varmekabler i gulv. Lokalt fall til sluk (lite fall). Dvs 10 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:

Vedr. fallforhold mot 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 renovring, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

2-ETG > BAD (4,6 M<sup>2</sup>)

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Sluk av plast, eldre modell. Ukjent løsning vedr. membran/klemring i sluk. Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Det er sannsynligvis ikke membran i kasse bak veggengt toalett.

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

Innhent dokumentasjon om oppbygging av kasse bak toalett, om mulig. Det bør monteres membran i kasse bak toalett v/ en eventuell oppgradering.

Badets alder 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.



Eldre plastsluk i dusjsone.

2-ETG > BAD (4,6 M<sup>2</sup>)

## ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/innfliset speil og belysning, veggengt toalett, dusjvegg i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er riss/krakelering i servant.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dagens tilstand. Baderomsinnredning med servant må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport



Riss/krakelering i servant.

2-ETG > BAD (4,6 M<sup>2</sup>)

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Avtreksventil i himling (2 stk). Tilluft under dør.

2-ETG > BAD (4,6 M<sup>2</sup>)

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i stue. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 35,7 % ved en temperatur på 22,5 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 montert hvit blindlokk etter hulltaking.

## KJØKKEN

2-ETG > KJØKKEN (8,2 M<sup>2</sup>)

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Areal: 8,2 m<sup>2</sup>. Ny kjøkkeninnredning i 2021.  
En-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning/stående tømmer på vegger, takplater m/led spotlights i himling.  
IKEA kjøkkeninnredning med profilerte fronter.  
Benkeplate med toppsjikt i finer, keramisk vaskekum, ventilator.  
Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer (IKEA):

- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap/frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert komfyrvakt og Aquastop på kjøkkenet. Det er benk i kjøkkenkrok med oppbevaringsskuffer.  
Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruks slitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.

# Tilstandsrapport



Røropplegg og aquastop under vask.

2-ETG > KJØKKEN (8,2 M<sup>2</sup>)

## TG 2 Avtrekk

### Beskrivelse

Kjøkkenventilator i børstet stål med kullfilter. Fra 2021.

### 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).



Kjøkkenventilator.



Komfyrvakt v/ kjøkkenventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber. Felles stoppekran i u-etg.

Vannrørene ble skiftet i 1985.

Felles vannrør er BrIs ansvar.

Det var vanlig med felles stoppekran i eldre bolighus, men det bør monteres egen stoppekran i leiligheten om mulig.

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.

### Konsekvens/tiltak

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



Felles stoppekran i u-etg.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Avløpsrørene ble skiftet i 1985.

Felles avløpsrør er BrIs 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.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad. Kjøkkenventilator har kullfilter. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i alle vinduer, unntatt ett stuevindu, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør. Ny romventilasjon i stue i 2024. Romventilator er skiftet i 2026 (reklamasjonssak). Oppgradering av felles ventilasjonsanlegg ble utført i 2024.

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 luftstilling 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 luft sirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre inn klima.

Kommentar:  
Tilstandsgrad er gitt ut fra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstillere dagens forskrifter.



Flexit romventilasjon i stue.

## Varmtvannstank

### Beskrivelse

Felles varmtvannstanker i u-etg. Volum: 2 stk á 287 liter. Produksjonsår: 2015. Produsent: Oso Hotwater.

Felles varmtvannstanker er Brls ansvar og er ikke tilstandsvurdert.



Felles varmtvannstanker i u-etg.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringssskap i entre/gang.  
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), overspenningsvern.

Kurser.  
20 ampere. 1 stk.  
15 ampere. 5 stk.

Hovedsikring på 40 ampere og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i sikringssskap i u-etg. Ny strømmåler i november 2018.

Belysningsutstyr:  
Innfelte led spotlights i himling på bad og kjøkken (fra 2020). Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:  
Varmekabler på bad.  
To vegghengte panelovner. Fra 2021.

Fiber:  
Det er innlagt fiber i leiligheten. Leverandør: Bergen Fiber/Altibox.

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 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

### Spørsmål til eier

- 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: 2020.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Opplysninger fra eier: Ja, så lenge vi vet.**
- 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: Det er oppdatert i 2020 og det foreligger**

# Tilstandsrapport

**samsvarserklæring. Det ble trekt om kabler og koblet til jord til varmekabler i 2026.**

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: Jeg vet ikke.**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Opplysninger fra eier: At strømmen går? Nei.**
6. 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

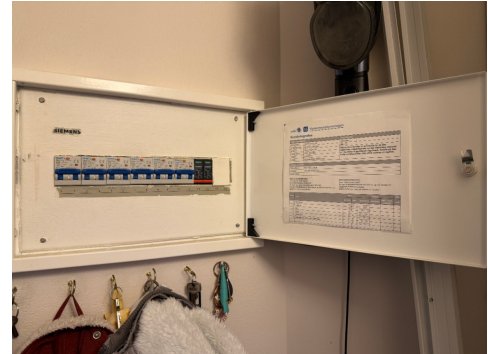
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller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



Sikringsskap i entre/gang.



Felles målerskap i u-etg

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

# Tilstandsrapport

Vedr. branncelleinndeling eldre boliger:

En eldre bolig vil ikke oppfylle dagens krav til brannseksjoner og brannsikkerhet, men det vil heller ikke utløse noe krav til utbedring så lenge det er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk.

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.

Vedr. radon: Leiligheten ligger i 2-etg, dvs at det er 1 boligetasje + u-etg under leiligheten. Sannsynligheten for høye radonverdier er liten.

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/](https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/)

Eiendommen ligger i område med aktomhetsgrad moderat til lav.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Dersom det oppstår brann tilløp i en eldre bolig vil brannen spre seg raskere når det er avvik i branncelleinndelingen.

# 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

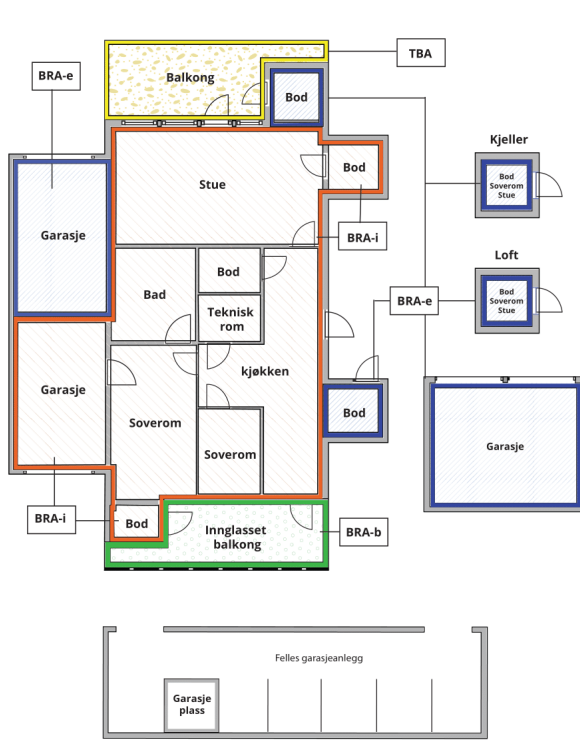
## Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Leilighet i bygård

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U-etg		6		6	
2-etg	53			53	7
<b>SUM</b>	<b>53</b>	<b>6</b>			<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>59</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg		Ekstern bod (6 m <sup>2</sup> )	
2-etg	Entré/gang (4,9 m <sup>2</sup> ), bad (4,6 m <sup>2</sup> ), soverom (11,2 m <sup>2</sup> ), stue m/kontordel (22,9 m <sup>2</sup> ), kjøkken (8,2 m <sup>2</sup> )		

### 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 1,5 m<sup>2</sup> av bruksarealet.

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

Takhøyde:

Takhøyden på bad er 2,18 m og takhøyden på kjøkken er 2,32 m.

Takhøyden i øvrige deler av leiligheten er 2,37 m - 2,44 m.

AVVIK TAKHØYDE:

Takhøyden på bad er under 2,20 m.

Ekstern bod.

Leiligheten disponerer en bod i u-etg på 6 m<sup>2</sup> (inkludert i BRA-e).

Boden er en gitterbod som ligger i et felles bodareal.

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 byggeteknisk 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.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

Kommentar:

**TEGNINGER/LOVLIGHET:**

Det er fremlagt byggetegninger.  
Rominndeling er delvis endret ihht. plantegning.

Endring av rominndeling innenfor eksisterende bolig er som hovedregel ikke søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, så lenge tiltaket ikke medfører bruksendring. Dette gjelder forutsatt at arealet fortsatt benyttes til samme formål, og at det ikke skjer omgjøring fra bod-/tilleggsareal til boligformål eller oppholdsrom. Tiltaket må videre utføres i samsvar med gjeldende tekniske krav. Dersom bodareal omgjøres til boligformål er det søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

**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/](http://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/)

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se oppgraderingsliste som ligger som vedlegg bakerst i rapporten for nærmere beskrivelse.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Åse Marie Lerheim-Lorenzson	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	167	737	0	0	121 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

**Adresse**

Von der Ohes vei 4

**Hjemmelshaver**

Von der Ohesvei 4 Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Eier av adkomstdokumenter
H0201/Von der Ohesvei 4 Borettslag	956819431	H0201	Åse Marie Lerheim-Lorenzson (5/6) & Anna Rebecka I. Lerheim- Lorenzson (1/6)

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
3	100	147 147	422 849

### Kommentar

Månedlig andel fellesutgifter: 5495,-. Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter/eiendomsskatt, forsikring, felles varmtvann, fiber-tv (grunnpakke) og div drift/vedlikehold av fellesarealer/utv bygningsmasse.

## Eiendomsopplysninger

## Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Skuteviken.  
Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget, deler av Byfjorden og videre mot Askøy.  
Området er hovedsakelig bebygd med bolighus og bygårder.

Dagligvarebutikk i Gjeble Pederssøns Gate, Øvre Sandviksveien og på Måseskjæret.  
Få minutters gange til Støletorget med fasiliteter som døgnåpen kiosk, kafe og dagligvarebutikk.  
Ca 15-20 minutters gange til Bergen Sentrum med alle fasiliteter/servicetilbud.  
Barnehage, barneskole og ungdomsskole i nærområde.  
Gode turmuligheter med bla Stoltzekleiven, Sandviksfjellet og Fløien.  
Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen Sentrum.

## Adkomstvei

Adkomst eiendom via kommunal vei.

## Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.  
Kommunale vannledninger i gate skal fornyes i 2026. Oppstart etter påske.

## Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

## Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (5810000). Formål: Bolig.  
Planid: 5810000.  
Saksnr: 1900/1197.  
Planens navn: BERGENHUS. SKUTEVIKEN.  
Type plan: Eldre reguleringsplan.  
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.  
Vedtak i kraft: 25.04.1988.

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

## Om tomten

Tomt:  
Tomtearealet er felles for borettslaget.  
Hele tomten består av eiendommens bygningsmasse.  
Parkering i offentlig vei (soneparkering).

## Tinglyste/andre forhold

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

## Informasjon om borettslaget

Informasjon om borettslaget:  
Von der Ohesvei 4 Borettslag består av til sammen 5 leiligheter.  
Adkomst leiligheter via trappeoppgang.  
Felles kjellerrom og felles bod i u-etg.  
Styreleder i Brl: Dag Jensseg.  
Bygningen ble renovert/ombygd i 1985.  
Borettslaget har forkjøpsrett. Vestbo medlemmer har også forkjøpsrett.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:  
Organisasjonsnummer: 956 819 431.  
Navn/foretaksnavn: Von der Ohesvei 4 Borettslag.  
Organisasjonsform: Borettslag.  
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995.  
Stiftelsesdato: 27.09.1985.  
Næringskode(r): 68.201 Borettslag.

Forsikring:  
Borettslagets bygningsmasse er forsikret i IF Skadeforsikring med polisnr SP0000615944.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tidligere salgsprospekt			Fremvist		Nei
Div kvitteringer/fakturaer		Tilsendt pr. e-post/lagret	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Oversikt over håndverkertjenester		Lagret	Innhentet		Ja
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Tidligere finn salgsannonser		Lagret	Innhentet		Nei
Tidligere tilstandsrapport fra 2020 og 2023		Lagret	Innhentet		Nei
El.spørsmål eier		Lagret	Innhentet		Nei
Egenerklæring		Lagret	Innhentet		Nei
Boliginfo fra forretningsfører		Lagret	Innhentet		Nei
Byggetegninger		Lagret	Innhentet		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	
2	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CR3741>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## **Oversikt over utført håndverkertjenester i leiligheten:**

*Håndverk – Ombygging av gang til kontor.*

Årstall: 2020

Hva er gjort: Montering av lydisolerende gipsvegg og vanlig gips på vegg mot nabo. Åpnet inngang til kontoret fra stuen, samt lukket inngang fra kontoret til gangen. Lagt på gulvlist mellom kontor og stue.

Hvem har gjort det: Nilsen og Solberg Byggeservice AS

*Håndverk: Malingsarbeid kontor samt montering av hyller.*

Årstall: 2020

Hva er gjort: Sparkling og maling av vegger på kontoret, samt maling og montering av hyller.

Hvem har gjort det: Lerheim-Lorenzson (eiere)

*Håndverk: Maling av stue, kjøkken, inngangsparti og soverom.*

Årstall: 2020, 2023 og 2025

Hva er gjort: Sparkling og maling av vegger, lister og tak.

Hvem har gjort det: Lerheim-Lorenzson (eiere)

*Elektrikerarbeid: Oppgradering av elektrisk anlegg i leiligheten.*

Årstall: 2020

Hva er gjort: Bytte av innmat i sikringsskap, montering av overspenningsvern. Lagt opp flere kurser til kjøkken og bad. Lagt til nye stikkontakter på kjøkken, soverom, kontor og balkong. Skiftet lysbryter som hengt løst i stuen. Bytte dimmer til bad, bytte baderomsbelysning og spotter på baderom, og spotter på kjøkken.

Hvem har gjort det: RGR Elektro AS

*Håndverk: Bytte av vinduer på baderommet.*

Årstall: 2023

Hva er gjort: Bytte av vindu (inkludert karm og glass) på baderommet. Borettslaget stod for dette.

Hvem har gjort dette: Neumann Bygg og håndverker Jenseg.

*Håndverk – installering av balansert ventilasjon*

Årstall: 2024

Hva er gjort: montering og installering av balansert ventilasjon til leiligheten. I regi av borettslaget.

Hvem har gjort det: Østensen

*Håndverk – oppgradering av avtekksvifter på baderom.*

Årstall: 2024

Hva er gjort: oppgradering av felles avtrekksanlegg i borettslaget til leilighetene.

Hvem har gjort det: Østensen?

*Håndverk – bytte av buet vindu i stuen*

Årstall: 2024

Hva er gjort: bytte av buet vindu i stuen

Hvem har gjort det: håndverker Jensæg

*Elektrikerarbeid bad*

Årstall: 2026

Hva er gjort: Etter at varmekabel i gulv laget feilstrøm ble kabler trukket om og koblet til jord til varmekabel.

Hvem har gjort det: RGR Elektro

*Håndverk – installasjon av ny balansert ventilasjon (reklamasjonssak)*

Årstall: 2026

Hva er gjort: Vi har fått helt nytt ventilasjonsanlegg i stuen, grunnet at den gamle var defekt og ble erstattet av en ny.

Hvem har gjort det: Østensen

### ***Kjøkken***

*Håndverk: Demontering av gammelt kjøkken, montering av nytt IKEA kjøkken.*

Årstall: 2021

Hva er gjort: Montert kjøkken, demontert gammelt kjøkken.

Hvem har gjort det: Montera

*Håndverk – Lagt fliser på nytt kjøkken.*

Årstall: 2021

Hva er gjort: Lagt veggfliser på kjøkkenet.

Hvem har gjort det: Montera

*Rørleggertjeneste: Rørlegger koblet til nytt blandebatteri og oppvaskmaskin på kjøkken.*

Årstall: 2021

Hva er gjort: Demontering av vask og oppvaskmaskin samt påkobling av rør og water guard og installasjon av nytt blandebatteri etter at nytt kjøkken er montert. Vask og oppvaskmaskin sto på samme plass. De demonterte også et vannrør som gikk til isbitmaskinen i det gamle kjøleskapet.

Hvem har gjort det: Rørlegger Arve Antonsen

*Elektrikerarbeid: Elektriker koblet til det elektriske på nytt kjøkken.*

Årstall: 2021

Hva er gjort: Trukket nye ledninger til kjøkkenet. Koblet på de elektriske apparatene. Lagt inn nye stikk-kontakter på kjøkkenet, samt installert «komfyrvakt».

Hvem har gjort det: RGR Elektro AS

*Glasservice: Bytte av vinduglass kjøkken.*

Årstall: 2021

Hva er gjort: Bytte av glass i et av vinduene på kjøkkenet. Borettslaget sto for dette.

Hvem har gjort dette: Åsane Glasservice

*Håndverk: Lagt nytt parkettgulv på kjøkken.*

Årstall: 2021

Hva er gjort: Lagt nytt parkettgulv på kjøkkenet

Hvem har gjort det: Lerheim-Lorenzson (eiere)

*Håndverk: Bytte av alle vinduer på kjøkken.*

Årstall: 2023

Hva er gjort: Bytte av alle vinduer (inkludert karmen og glass) på kjøkkenet. Borettslaget stod for dette.

Hvem har gjort dette: Neumann Bygg og håndverker Jensseg.

Oppgraderinger av borettslaget i 2024:

- Byttet tak, takrenner og skorstein.
- Byttet og malt kledning på hele baksiden av huset