

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Myrdalskogen 21, 5118 ULSET

 BERGEN kommune

 gnr. 188, bnr. 99

 Andelsnummer 103

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 06.08.2025

Rapportdato: 20.08.2025

Oppdragsnr.: 20518-1025

Referansenummer: IL1184

Autorisert foretak: TakstIT AS

Vår ref:



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

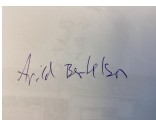


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Rapportansvarlig



Arild Bertelsen

Uavhengig Takstingeniør

arild@takstit.no

908 82 627



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Lys og romslig 4-roms endeleilighet beliggende i 4. etasje i Myrdalskogen. Det meste av de innvendige overflatene ble pusset opp i 2020, inkludert bad og vaskerom. I forbindelse med oppgraderingen ble det også installert balansert ventilasjon, noe som bidrar til et godt og stabilt innneklima.

Oppgraderingene av bad, vaskerom og balansert ventilasjon var i regi av BRL i samarbeid med Oswald Jørs med sine underleverandører.

Det foreligger ferdigattest datert 1998 for fasadeendring av boligblokk og altaner. Det antas at det i forbindelse med dette ble gjennomført en større rehabilitering, hvor blant annet de fleste vinduer og utvendige dører ble skiftet, sannsynligvis rundt 1997. Samtidig ble balkongene utvidet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har vinduer i PVC og tre, med både 2-lags og 3-lags glass. Vinduer i stue og ett soverom har 3-lags glass, mens de øvrige soverommene og kjøkkenvindu har 2-lags glass. Kjøkkenvinduene er levert av NorDan, i tre med aluminiumsbekledning utvendig, og datert 2012.

Ytterdør: Malt tredør fra Swedoor, brannklasse B35.

Altandør: PVC-dør med 3-lags glass. Dør til tørkebod fra vaskerom:

Altandør i tre med aluminiumsbekledning utvendig fra NorDan, antatt produsert i 2012. Sørvestvendt balkong på 12 m² med en tørkebod på 2 m². Rekkverkshøyde er målt til 94 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har gjennomgående laminatgulv i alle rom, unntatt bad og vaskerom. Veggene er slette og malt, med farger tilpasset rommenes funksjon. Himlingen består av malt betong i stue, kjøkken og soverom, nedsenkede malte plater i gang og bad, samt himlingsplater på vaskerommet. Belysning skjer via lamper, og i gang og kjøkken er det dimbar styring via bryter.

Det er montert skyvedørgarderobe på ene soverommet og i gangen av Slide i 2022

Etasjeskiller og vegger mellom boenhetene er i betong. Det er ikke utført radonmåling, da dette ikke anses relevant.

Leiligheten har malte, slette innerdører, antatt fra Harmonie. Dør til stue har glassfelt. Dør mellom kjøkken og vaskerom er fra byggeåret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad på 4m²

Helfliset bad fra 2020 med varmekabler utført av Murmester Erik Hansen AS med nedsenket malt himling og takhøyde 2,20m.

Integrerte høyttalere og taklampe som belysning. Dusjsone er nedsenket og totalt fall er 2,5 cm fra topp flis ved dør til topp slukrist. Stålløp med sluk inntil vegg. Nedfelt servant i innredning med speilskap og strømuttak. Vegghengt toalett og dusjdører. Sensorstyrt blandebatteri ved vask. Balansert ventilasjon med avtrekk og tilluft under dør.

Vegg mot stue i betong, vegg mot kjøkken – hulltaking ikke mulig.

Vaskerom på 4m²

Fra 2020 med gulvbelegg og 6 cm oppbrett, noe lavere ved dør.

Nedsenket malt himling med takhøyde 2,18 m grunnet ventilasjon. Malte vegger, fliser mellom innredning og overskap.

Fallet til sluk under innredningen er antatt å være ca. 2,5 cm. Synlig klemring, antatt stålsluk. Innredning med benkeplate på 2,32m som går fra vegg til vegg, nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin.

Balansert ventilasjon med avtrekk og tilluft under dør.

Betongvegg mot naboileilighet. Vaskerommet har ingen dusjsone.

Hulltaking ikke mulig.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med profilerte fronter og laminert benkeplate, samt stor enkel vask med integrert tørkemulighet. På motsatt side, under vinduene, er det montert en ekstra benkeplate som gir god arbeidsflate og mulighet for bespisning.

Kjøkkenet er utstyrt med kjøll og fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, ventilator og vannstoppesystem.

Det er installert kjøkkenventilator med kullfilter, i tillegg til balansert ventilasjon med avtrekk i kjøkkenet. Avtrekkspunktet er ikke plassert direkte over kokesonen, men løsningen vurderes som tilstrekkelig, da ventilasjonsanlegget er montert etter kjøkkenet og tilpasset rommets funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har rør-i-rør-system fra Oswald Jørs AS med skap plassert på badet, over toalettet. Det er synlige plastrør i leiligheten, men det antas at hovedstammen er i støpejern.

Det er installert balansert ventilasjonsanlegg av Bergen Luftteknikk AS i 2020 med avtrekk fra bad og vaskerom, samt tilluft til stue og soverom. Filterbyte utføres årlig av Bravida, i regi av borettslaget.

Oppvarming skjer via fjernvarme levert fra felles varmeanlegg plassert i byggets kjeller. Anlegget er ikke fysisk inspisert.

Leiligheten har sikringsskap med automatsikringer, levert av Pihl Elektro AS. Brannvernstyr består av brannslukker og røykvarsler plassert i gang og stue.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det antas at byggegrunnen består av sprengfyllingstein. Grunnmur er oppført i betong, og det antas at byggets fundamenter også er utført i betong.

Tomten er opparbeidet med asfalterte gangveier og plener.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

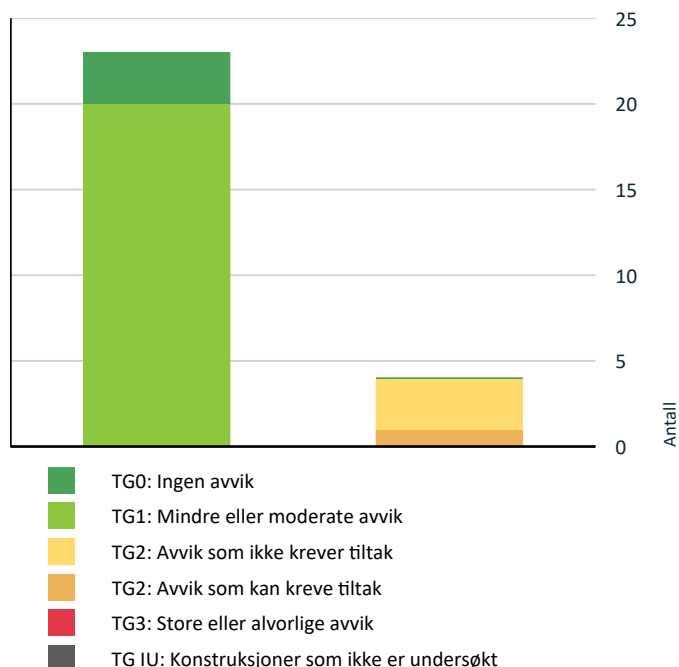
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Etter rehabilitering av våtrommene i regi av BRL er bad og WC slått sammen til ett rom. Opprinnelige tegninger viser at dette tidligere var to separate rom.

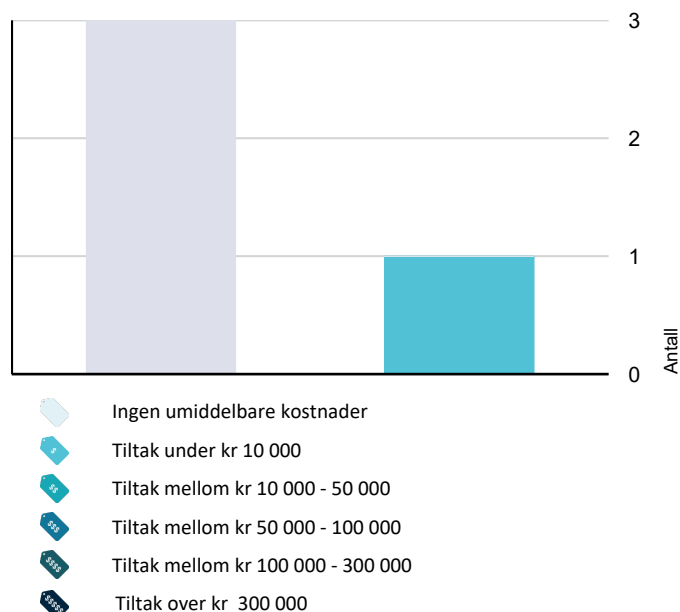
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omfatter kun vurdering av selve seksjonen. Felles konstruksjoner som takkonstruksjon, fasade og felles tekniske anlegg er underlagt sameiets vedlikeholdsansvar og er ikke vurdert her. Eventuelle avvik eller vedlikeholdsbehov på fellesarealer henvises til sameiets vedlikeholdsplan eller styrets opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

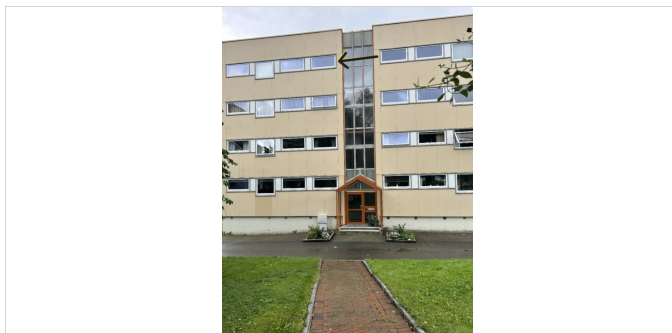


Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1972

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har vinduer i PVC og tre, med både 2-lags og 3-lags glass. Vinduer i stue og ett soverom har 3-lags glass, mens de øvrige soverommene og kjøkkenvindu har 2-lags glass. Kjøkkenvinduene er levert av NorDan, i tre med aluminiumsbekledning utvendig, og datert 2012. Det antas at de andre vinduene er fra 1997.

Årstall: 1997 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent årstall på de fleste vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Hovedytterdør: Malt tredør fra Swedoor, brannklasse B35 antas å være fra 1997.

Altandør: PVC-dør med 3-lags glass antas å være fra 1997.

Dør til bod fra vaskerom: Altandør i tre med aluminiumsbekledning utvendig fra NorDan, antatt produsert i 2012.

Årstall: 1997 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Altandøren til boden er noe vanskelig å lukke helt igjen, spesielt det siste stykket før låsing. Det kan se ut til at døren er montert noe skjevt, da dørbladet tar inntil karm øverst, mens det er en merkbar åpning nederst. Dette kan tyde på skjevhet i montasje.

Altandør i stue er det lagt inn patentbånd for å holde skinne på plass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dører må justeres.

Det kan forsøkes å skjære av noe av plastikken i området der døren tar imot, for å se om dette bedrer funksjonen. Dersom problemet vedvarer, bør justering eller remontering vurderes.

Prøv å få tak i ny plastdel til skinne på altandøren i stuen fra H-produkter.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Sørvestvendt balkong på 12m² med en tørkebod på 2m²
Rekkverkshøyde er målt til 94cm.
Balkongene ble utvidet rundt 1997.

Årstall: 1997 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverkshøyden er målt til 94cm og det er over 10m ned.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke noe krav om utbedring etter dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har gjennomgående laminatgulv i alle rom, med unntak av bad og vaskerom. Veggene er slette og malt, med fargevalg tilpasset rommets bruk. Takflater består av malt betong i stue, kjøkken og soverom. I gang og bad er det nedsenkede, malte plater, mens vaskerommet har himlingsplater.
Belysning består av lamper, i gang og kjøkken er det dimbar styring.
Det er montert skyvedørsgarderobe på ene soverommet og i gang av Slide i 2022.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom boenhetene er i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt skjevheter på ca.1cm i stuen fra stuedør mot vinduer.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Det er ikke utført radonmåling da dette ikke er relevant.

TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har malte, slette innerdører antas å være fra Harmonie. Døren til stuen har glassfelt. Døren mellom kjøkken og vaskerom er fra byggeåret.
Døren til soverommet har noen merker på innsiden mot garderoben.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

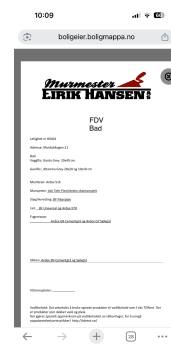
VÅTROM

4.ETASJE > BAD: 4M²

Generell

Helflist bad utført av Murmester Erik Hansen AS fra 2020 med varmekabler i gulv, høyttalere i himling med taklampe som belysning.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



4.ETASJE > BAD: 4M²

TG 1 Overflater vegg og himling

Fliste vegger med malt slett himling som er nedsenket med takhøyde 2.20m

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

4.ETASJE > BAD: 4M²

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater Gulv

Målt 5mm fra topp flis ved dør til topp nedsenket dusjsone. Dusjsone ligger 1cm lavere med ett fall på 1cm til sluk. Totalt fall på 2,5 cm fra topp flis ved dør til topp slukrist.

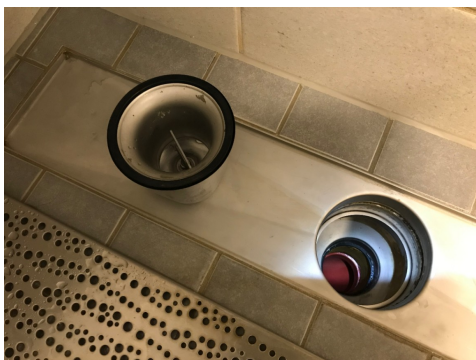
Årstall: 2020 Kilde: Eier

4.ETASJE > BAD: 4M²

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Stålrinne med sluk inntil vegg.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



4.ETASJE > BAD: 4M²

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har nedfelt servant i innredning med speilskap og strømuttak over. Vegghengt toalett og nedsenket dusjsone med dusjdører. Taklampe og integrerte høyttalere i himling. Sensorstyrt blandebatteri ved vask.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

4.ETASJE > BAD: 4M²

! TG 1 Ventilasjon

Balansertventilasjon med avtrekk på bad med tilluft under dør.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

4.ETASJE > BAD: 4M²

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vegg mot stue er i betong, og veggen som vender mot bad er tilstøtende kjøkken. Det er derfor ikke mulig å gjennomføre hulltaking i disse veggene.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

4.ETASJE > VASKEROM: 4M²

Generell

Vaskerom fra 2020 uten varmekabler med belegg på gulv med 6cm oppbrett rundt kantene, noe lavere ved dørene. Nedsenket himling grunnet balansert ventilasjon med takhøyde 2.18m

Årstall: 2020 Kilde: Eier



4.ETASJE > VASKEROM: 4M²

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malte slette vegger med fliser mellom innredning og overskap.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

4.ETASJE > VASKEROM: 4M²

! TG 1 Overflater Gulv

Målt fra topp belegg ved dør til innredning 1.5cm fall, antas at det er 2,5cm til sluk litt vanskelig å komme til da sluk ligger midt under innredning.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

4.ETASJE > VASKEROM: 4M²

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Litt vanskelig å se ned i sluk, men synlig klemring og det antas at det er stålsluk slik som badet.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



4.ETASJE > VASKEROM: 4M²

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegg til vegg innredning på 2.32m benkeplate med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

4.ETASJE > VASKEROM: 4M²

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekk på vaskerom med tilluft under dør.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

4.ETASJE > VASKEROM: 4M²

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking i vaskerommet er ikke mulig grunnet betongvegg mot naboileilighet. Rommet inneholder kun vask og vaskemaskin, og har ingen dusjsone.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN: 9.4M²

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med profilerte fronter og laminert benkeplate, samt stor enkel vask med integrert tørkemulighet. På motsatt side, under vinduene, er det montert en ekstra benkeplate som gir god arbeidsflate og mulighet for bespisning. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl og frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, ventilator og vannstoppesystem.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



4.ETASJE > KJØKKEN: 9.4M²

! TG 1 Avtrekk

Det er montert kjøkkenventilator med kullfilter, samt balansert ventilasjon med avtrekk i kjøkkenet. Avtrekkspunktet er ikke plassert direkte over kokesonen, men det antas at løsningen er tilstrekkelig, da ventilasjonsanlegget er montert etter kjøkkenet og dermed tilpasset rommets funksjon.

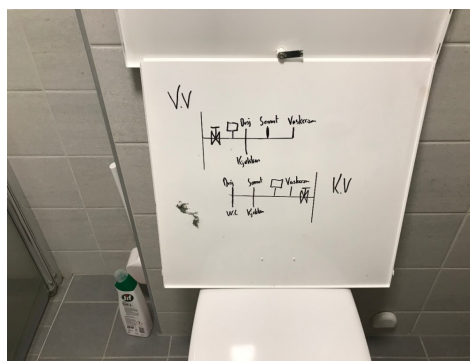
Årstall: 2018 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Rør i rør skap plassert på bad over toalett.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Synlig plastrør i leiligheten, rør stamme antas å være i støpejern.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Det er installert balansert ventilasjonsanlegg fra 2020 av Bergen Luftteknikk AS med avtrekk fra bad og vaskerom, samt tilluft til stue og soverom. Filterbyte utføres årlig av Bravida, i regi av borettslaget.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



TG 1 Varmesentral

Fjernvarme leveres via felles varmeanlegg plassert i kjelleren på bygget. Anlegget er ikke fysisk inspisert.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med automatsikringer utført av Pihl Elektro AS

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.
2020 Da ble det gjort elektriskarbeid i forbindelse med bad og vaskerom som ble oppgradert 2020

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det ligger samsvarerklæringer på boligmappen.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarerklæring?
Ja
2020 bad og vaskerom

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker 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

Tilstandsrapport

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?

Ukjent

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?

Nei

Generell kommentar

Det antas at nødvendige elektriske arbeider ble utført i forbindelse med oppgraderingen av bad og vaskerom i 2020. Det foreligger ikke dokumentasjon på ytterligere tiltak, men dersom det hadde vært alvorlige avvik, ville det antagelig blitt påpekt av det ansvarlige firmaet. Vurdering av elektriske installasjoner ligger imidlertid utenfor min faglige kompetanse, og det anbefales at dette vurderes av kvalifisert fagperson dersom det er behov for nærmere avklaring.



! TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Brannslukkeutstyr, røykvarslere i gang og stue.

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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Antas at byggegrunn er av sprengfyllingstein

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer er oppført i betong. Det antas at byggets fundamenter også er av betong.

! TG 0 Terrengforhold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4.Etasje	87	8		95	12
SUM	87	8			12
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Gang 9.3m ² , Soverom: 6.5m ² , Soverom 2: 6.5m ² , Soverom 3: 13m ² , Stue: 28m ² , Kjøkken: 9.4m ² , Bad: 4m ² , Vaskerom: 4m ² , Tørkebod 2m ²	Bod i kjeller: 3m ² , Bod 2 i kjeller: 3m ² , Bod 3 i kjeller: 2m ²	

Kommentar

Det er tre boder i kjeller som tilhører leiligheten på til sammen 8m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Etter rehabilitering av våtrommene i regi av BRL er bad og WC slått sammen til ett rom. Opprinnelige tegninger viser at dette tidligere var to separate rom.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Eier hare skiftet stuedøren, bad og vaskerom er nye i 2020 av Oswald Jørs/ Murmester Erik Hansen AS

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
Boligbygg med flere boenheter	85	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2025	Arild Bertelsen	Takstingeniør
	Ivar Boge Tykhelle	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	188	99		0	61860.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Myrdalskogen 21

Hjemmelshaver

Tykhelle Ivar Boge

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0401/MYRDAL BORETTSLAG	950608331	H0401	BOB BBL Postinfo@bob.no tlf 55547400 Borettslagets e-post: post@myrdalborettslag .no, Styreleder: Ara Noshirvani. aranoshirvani@outlook .com.	Tykhelle Ivar Boge

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
103	530 862

Årsregnskap

Regnskapsår	0	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	0	Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+
Disponible midler:	0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	0

Kommentar

Felleskostnadene utgjør totalt kr 8 014 per måned, og fordeler seg slik:

Renhold: kr 239

TV/internett: kr 465

Felleskostnader: kr 7 310

Felleskostnadene inkluderer: Varmtvann, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, lån og avdrag, vaktmestertjenester, samt drift og vedlikehold av eiendommen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Myrdalskogen 21 ligger svært sentralt i Åsane bydel, Bergen. Det er kort gangavstand til Åsane terminal med hyppige kollektivavganger, samt til Åsane Storsenter, Horisont kjøpesenter, Åsane Arena og Åsane kulturhus. Området er barnevennlig og veletablert, med nærhet til skoler, barnehager og flotte turområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med beplantning, asfalterte gangveier og plen,

Tinglyste/andre forhold

Nei.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.08.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.08.2025		Gjennomgått		Nei
Sammendrag av FDV dokumentasjon.	11.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2025	
2	20.08.2025	Skrevet inn arealet på gang, som manglet.

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte 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 fukttinnhold 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 slitasjegrad:** 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."

- 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

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/personvernerklaering/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/IL1184>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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