

Tilstandsrapport

KOE
KONSULTING

📍 Olsvikåsen 138, 5183 OLSVIK

📖 BERGEN kommune

gnr. 143, bnr. 493

Andelsnummer 133

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 20.08.2026

Rapportdato: 20.08.2026

Oppdragsnr.: 13739-3877

Eiendomsverdi ref nr: TZ1385

Foretak: KOE Konsulting AS



KOE
KONSULTING

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

KOE KONSULTING AS

KOE ble etablert i 2024 av to takstingeniører med lang fartstid i bransjen. Sammen har de over 10 års erfaring fra taksering, etter å ha drevet egne selskaper. Eiere har solid faglig bakgrunn som fagtekniker, byggmester og takstingeniør, og mer enn 20 års samlet erfaring fra byggebransjen – blant annet som tømrer, byggeleder og prosjektleder.

Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig, bygg og eiendom:

- Tilstandsrapporter.
- Verditakster.
- Skade- og reklamasjonsrapporter.
- Arealmålinger.
- Prosjekt- og byggeledelse.
- Uavhengig kontroll.
- Byggoppdrag.
- Rådgivning

KOE kombinerer fagkunnskap og erfaring for å levere kvalitet og trygghet i hvert oppdrag.

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN

Relevante opplysninger vedr. Dette er angitt i siste del av tilstandsrapporten.

Det er svært viktig å også sette seg inn i disse opplysninger og rapportens omfang.

Rapportansvarlig



Kristoffer Sæle

Uavhengig Takstingeniør

ks@koekonsulting.no

976 44 335



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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:

Grunnmur av betong.

Gulv mot grunn av støpt betong.

Yttervegger:

Yttervegger av tre- og betongkonstruksjoner.

Utvendig bekledd med fasadeplater samt treverk.

Takkonstruksjon:

Flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med takbelegg.

Etasjeskille:

Etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET

2-roms andelsleilighet.

Beliggende i 4. etasje.

Oppført i 1980.

Tilhørende ekstern bod i fellesarealer.

Rombeskrivelse

Entre (4,1 kvm):

Laminat på gulv, malt strie på vegger og slett malt himling.

Bad (4,4 kvm):

Vinylbelegg på gulv og vegger. Slett malt himling.

Varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusjhjørne, toalett, servant

m/innredning og opplegg for vaskemaskin.

Soverom (12 kvm):

Laminat på gulv, malt strie på vegger og slett malt himling.

Stue/kjøkken (25,3 kvm):

Laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat

benkeplate med nedfelt vask av stål.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.

- Micro.

- Platetopp.

- Kjøleskap med frysedel.

- Ventilator.

- Oppvaskmaskin.

Oppvarming

Oppvarming via elektrisitet:

- Varmekabler på bad.

Tekniske installasjoner

Vannrør av kobber.

Avløpsrør av plast.

SAMMENDRAG

Leiligheten er oppført i 1980 og fremstår generelt med normal tilstand og bruksslitasje sett i forhold til alder. Det må samtidig forventes vedlikehold og oppgraderinger av eldre bygningsdeler og tekniske installasjoner. Vinduer har alders- og bruksslitasje, og vann- og avløpsrør er i hovedsak fra byggeåret med usikker gjenværende brukstid.

Badet er rapportens vesentligste forhold. Våtrommet er over 30 år gammelt, og vanntette sjikt og sluk har vesentlig overskredet forventet funksjonstid. Det er blant annet registrert løsnet/krympet vinyltapet og redusert vedheft i gulvbelegget, særlig rundt sluket. På bakgrunn av alder og samlet tilstand må full rehabilitering av badet påregnes. Videre bruk med direkte vannbelastning medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader.

Kjøper bør generelt være forberedt på at en bolig fra denne tidsperioden vil ha bygningsdeler og installasjoner med begrenset gjenværende levetid, og at løpende vedlikehold og oppgraderinger må forventes fremover.

GENERELL OPPLYSNING

Denne rapporten er utarbeidet etter oppdrag om tilstandsrapport som oppfyller minstekravene i avhendingsloven med tilhørende forskrift om krav til bygningssakkyndige og tilstandsrapporter.

Oppdraget omfatter kun de undersøkelser og vurderinger som følger av forskriftens minstekrav. Rapporten er ikke en fullstendig teknisk tilstandsanalyse av bygningen, og det er ikke foretatt undersøkelser eller vurderinger utover det forskriften krever. Forhold eller bygningsdeler som ligger utenfor forskriftens minstekrav, eller som ikke er tilgjengelige for visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen, omfattes ikke av rapporten med mindre dette er særskilt angitt.

Dersom oppdragsgiver eller andre ønsker en mer omfattende teknisk gjennomgang enn det som følger av forskriftens minstekrav, må dette bestilles som et eget oppdrag.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

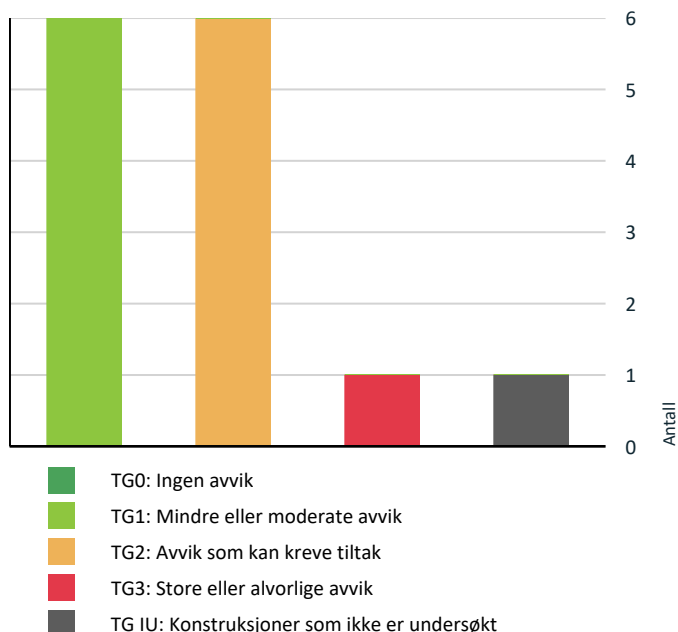
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

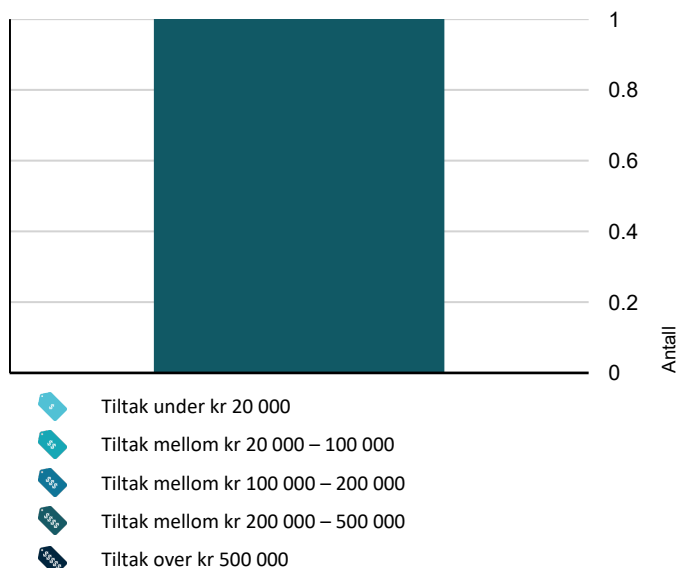
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 4. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Innvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)



Våtrom > 4. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1980

Kommentar

Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinder av tre med 2-lags isolerglass.

Vinduer er datert:

- Ukjent, men antatt fra tidlig 2000-tall.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før kontroll og justering av vinduer er 2 - 8 år.

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

• Vinduene har generell alders- og bruksslitasje. Enkelte komponenter har oppnådd en alder hvor økt vedlikeholdsbehov og redusert restlevetid må forventes.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes normalt vedlikehold og justeringer. Utskifting av enkelte vinduer eller komponenter kan bli aktuelt over tid som følge av alder og slitasje.

TG 1 Hovedinngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør av tre med brann- og lydklasse (B30/35db).

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før kontroll og justering av dører er 2 - 8 år.

- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

TG 1 Balkong-/terrassedør

Beskrivelse

Dør av tre med felt av 2-lags isolerglass.

Døren er datert:

- 2012.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før kontroll og justering av dører er 2 - 8 år.

- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 15 kvm.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Areal: 4,4 kvm.

Vinylbelegg på gulv og vegger. Slett malt himling.

Varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusjhjørne, toalett, servant m/innredning og opplegg for vaskemaskin.

Alder på badet er ikke kjent, men badet er over 30 år gammelt.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging eller produkter.

I henhold til NS 3600 varierer forventet levetid for tettesjikt i våtrom avhengig av membrantype og om det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

Følgende alderskriterier legges til grunn ved vurdering av tettesjiktets fremtidige funksjon:

- Limt banemembran: 30 år/20 år uten dokumentasjon.

Når alderskriteriet er passert, innebærer dette økt usikkerhet knyttet til tettesjiktets fremtidige funksjon som følge av normal aldring. Alderskriteriene er ment som et grunnlag for tilstandsvurdering og er ikke en bekreftelse på at det foreligger skade eller lekkasje.

HELHETSVURDERING

Våtrommet er av eldre dato og antas å være over 30 år gammelt. Rommet har eldre gulvbelegg med oppbrett langs vegger, eldre sluk og overflater/løsninger som i hovedsak vurderes å være fra samme periode. Dusjsonen er avgrenset med dusjvegger, og gulv og tilstøtende vegger utsettes dermed for direkte vannbelastning ved bruk.

Våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet funksjonstid for sentrale fuktsikrende løsninger er vesentlig overskredet. Det foreligger usikkerhet knyttet til tettesjiktets utførelse og gjenværende funksjon, og rommet tilfredsstiller ikke dagens krav og forventninger til våtrom.

På bakgrunn av alder, utførelse og samlet tilstand må full rehabilitering av våtrommet påregnes. Videre bruk med direkte dusjing på eldre overflater medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader.

4. ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder tettesjikt, sluktilslutning, gjennomføringer og eventuelle arbeider utført på vann- og avløpsinstallasjonene.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

4. ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert og følgende avvik er registrert:

Vurdering av avvik:

- Vinyltapet på vegger har stedvis krympet og løsnet i hjørner, slik at det er registrert mindre hulrom mellom tapet og underlag. Forholdet medfører usikkerhet knyttet til tetthet og gjenværende funksjon, særlig i områder som utsettes for direkte vannbelastning. Overflatene har i tillegg høy alder og har passert en vesentlig del av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Løsnet vinyltapet medfører økt risiko for at fukt kan trenge inn bak overflaten. På bakgrunn av våtrommets alder og samlede tilstand vurderes lokal utbedring som lite hensiktsmessig, og forholdet bør ses i sammenheng med anbefalt full rehabilitering av våtrommet.

4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- Lokalt fall til sluk.
- 45 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.
- Terskel v/dør.

Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusjsone så gikk vann mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Gulvbelegget har stedvis løsnet fra underlaget, spesielt i området rundt sluket. Belegget fungerer som gulvets vanntette sjikt, og redusert vedheft rundt sluk medfører usikkerhet knyttet til tetthet og gjenværende funksjon. Gulvbelegget og slukløsningen har i tillegg høy alder.

Konsekvens/tiltak

- Løst gulvbelegg rundt sluk gir økt risiko for videre svekkelse og fuktinntrengning. På bakgrunn av alder og registrert tilstand vurderes lokal utbedring som lite hensiktsmessig. Forholdet bør ses i sammenheng med full rehabilitering av våtrommet.

4. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Badet tettesjikt er vinylbelegg på gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

- Sluk og vanntette sjikt er av eldre dato og antas å være over 30 år gamle. Forventet funksjonstid er vesentlig overskredet, og gjenværende levetid og tetthet må anses som usikker. Det er i tillegg registrert redusert vedheft i gulvbelegget, spesielt i området rundt sluket.

Konsekvens/tiltak

- På bakgrunn av høy alder og registrert tilstand må utskifting av sluk og vanntette sjikt påregnes. Forholdet bør ses i sammenheng med full rehabilitering av våtrommet. Videre bruk medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader.

TG3 sette iht. NS3600 og alder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke etablert tilfredsstillende tilluft til våtrommet, eksempelvis via spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette kan redusere ventilasjonens effektivitet og gi økt fuktbelastning i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved luftespalte under dør eller annen egnet løsning, for å sikre bedre luftsirkulasjon og fukttransport.

4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjoner er ikke utført. Badets fuktutsatte våtsoner vender mot brannskillende konstruksjoner, og hulltaking vurderes derfor ikke som forsvarlig uten å bryte brannskillet. Det var ikke andre egnede eller tilgjengelige steder for representativ hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 25,3 kvm.

Laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Micro.
- Platetopp.
- Kjøleskap med frysedel.
- Ventilator.
- Oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning fra 2015 iht. Tidligere salgsoppgave.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber.

Stoppekran på rørkoblinger, hovedstoppekran i fellesareal.

Vannrør antas å være fra:

- Byggeår.

Avløpsrør av plast.

Stakeluke er plassert i fellesareal.

Avløpsrør antas å være fra:

- Byggeår.

Iht. NS 3600 har vann- og avløpsrør en forventet levetid som følger:

Vannrør

- Plast (rør-i-rør): 40 år.
- Glødde kobberrør (bøyalige med plasthylse): 15 år.
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter: 33 år.
- Rustfrie rør: 67 år.
- Galvanisert stålrør: 25 år.

Avløpsrør

- PP plastrør: 67 år.
- ABS plastrør (Brukt på 1970 og 1980-tallet): 33 år.
- Støpejernsrør før 1990: 35 år.
- Støpejernsrør etter 1990: 67 år.

Vurdering av avvik:

- Vann- og avløpsrørene har oppnådd en alder hvor gjenværende brukstid må anses som usikker. Eldre rørinstallasjoner har økt risiko for lekkasjer, korrosjon, redusert kapasitet og andre aldersrelaterte skader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- På bakgrunn av alder bør utskifting og oppgradering av vann- og avløpsinstallasjonene påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering av bad. Omfang og tilstand på skjulte rørføringer er ikke kjent.

Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og ventilator.

Leiligheten har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i fellesareal.
Ikke tilkomst til dette på befaring.

Dels eldre og u-jordet el-anlegg.

El-anlegg er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.
Kontroll av el-anlegg er lovpålagt utført av godkjent elektriker.

På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma.
Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el-anlegg.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

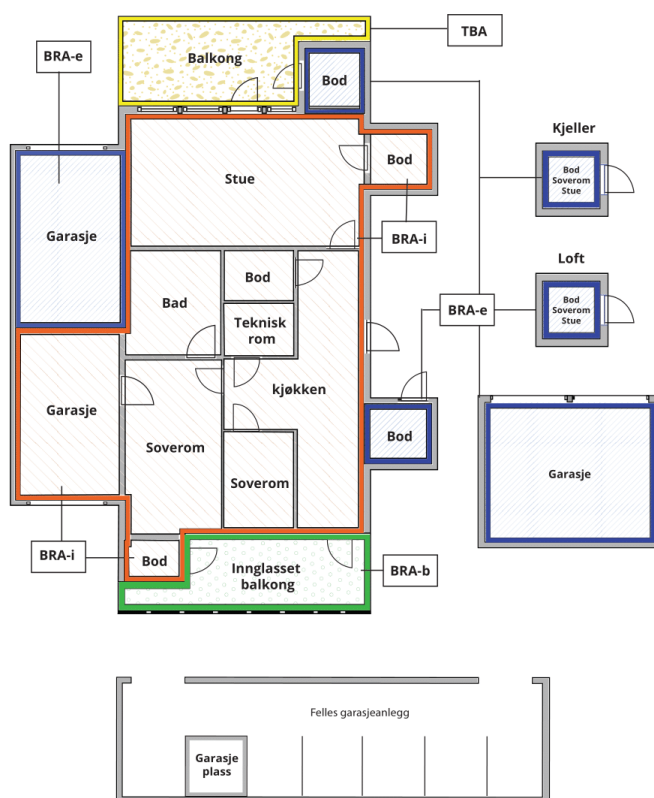
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	47			47	15
Fellesarealer		3		3	
SUM	47	3			15
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken		
Fellesarealer		Bod	

Kommentar

NETTO ROMAREAL

- Entré: 4,1 kvm.
- Bad: 4,4 kvm.
- Soverom: 12 kvm.
- Stue/kjøkken: 25,3 kvm.

EKSTERNE ROM

- Bod: 3 kvm.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2026	Kristoffer Sæle	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	143	493	0	0	38221.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Olsvikåsen 138

Hjemmelshaver

Fredheim Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0402/FREDHEIM BORETTSLAG	951598216	H0402		Matias Minde Villanger

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

133

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	20.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	20.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	20.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggeskikk ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *“Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.”*