

Tilstandsrapport

KOE
KONSULTING

 Tomannsbolig

 Wergelandsalléen 3 F, 5067 BERGEN

 BERGEN kommune

gnr. 13, bnr. 213, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 14.07.2026

Rapportdato: 11.08.2026

Oppdragsnr.: 21675-1757

Eiendomsverdi ref nr: NY3278

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



Erik Abelsen

Uavhengig Takstingeniør

ea@koekonsulting.no

992 31 782



ØNITO

KOE
KONSULTING

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

OBJEKT

Tomannsbolig.
Innredet over 3 etasjer.
Tilhørende bod og parkering i felles garasjeanlegg.
Oppført i 2021.

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn av støpt betong.

Yttervegger:

Yttervegger av tre konstruksjoner.
Utvendig bekledd med trepanel.

Takkonstruksjon:

Valmet takkonstruksjon med takopplett som er utvendig
tekket med betongstein og banemembran.

Etasjeskille:

Etasjeskille av antatt trebjelker.

BESKRIVELSE - INNVENDIGE FORHOLD

Overflater:

Gulv: Parkett og fliser på gulv.
Vegger: Vegger har malte slette flater.
Tak: Tak har malte slette flater.

1. Etasje

-Entré (8,1 kvm).
-Stue/Kjøkken m/trapp (42,3 kvm).

2. Etasje

-Gang m/trapp (11,6 kvm).
-Bad (7,1 kvm).
-Vaskerom (2,8 kvm).
-Soverom (8,3 kvm).
-Soverom 2 (9,7 kvm).
-Soverom 3 (12,1 kvm).

Loftetasje

-Loftstue (16,2 kvm).
-Bad (3,2 kvm).
-Soverom (15,3 kvm).

Våtrom:

Bad 2.Etasje.
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.
Badet er innredet med:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett,
dusjhjørne og badekar.

Vaskerom 2. Etasje.

Belegg på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Vaskerommet inneholder:

-Innredning med slette fronter, benkeplate med nedfelt vask
av stål og opplegg for vaskemaskin.
Bereder er plassert på rommet.

Bad loftetasje.

Badet har fliser på gulv og i dusjsonen, øvrige vegger og tak
har malte slette flater.

Varmer i gulv.

Badet er innredet med:

-Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett
og dusjhjørne.

Kjøkken:

Stue/Kjøkken 1.Etasje.

Parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Kjøkkeninnredning fra HTH med slette fronter og laminat
benkeplate med nedfelt vask av kompositt.

Integrerte hvitevarer:

-Platetopp.
-Ventilator.
-Oppvaskmaksin.
-Stekeovn.
-Kjøleskap.
-Fryseskap.
-Vinskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppvarming

Oppvarming via elektrisitet og brensel:
-Varmekabler på stue/kjøkken, entre og bad.
-Vedovn i stue.

Vannrør av rør i rør.

Avløpsrør av plast.

Sikringsskap med automatsikringer.

Hovedsikring på 63 ampere.

200 liters varmtvannstank, datert: Fra byggeår.

SAMMENDRAG

Nyere tomannsbolig over 3 etasjer. Fremstår godt vedlikeholdt
og med lite/normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Beskrivelse av eiendommen

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](#)

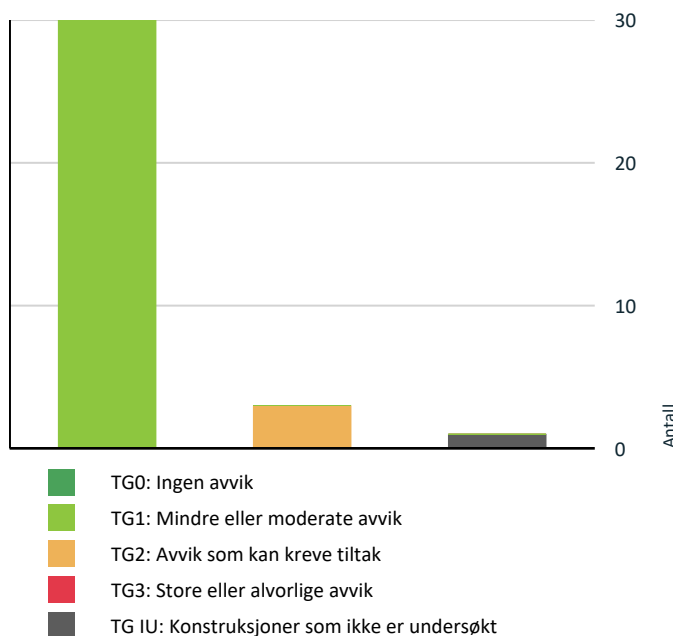
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert. Manglende tegninger gjør at lovligheten av dagens rominndeling ikke kan bekreftes. Beskrivelse av rominndeling er basert på den faktiske bruken v/befaring. For tegninger/lovligheter henvises det til megler.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Loft Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

2021

Kommentar

Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Valmet konstruksjonen er utvendig tekket med betongstein.

Taktekking opplyses å være fra byggeår.

Dokumentasjon på tekking er ikke fremvist.

Taktekking er ikke fullstendig undersøkt i denne rapporten da en evt. kontroll vil kreve sikringstiltak som stillas, lift el.l. Tilstandsgrad blir satt på bakgrunn av alder og visuell besiktelse fra bakkenivå.

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

- Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 - 60 år.
- Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
- Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.
- Normal tid før omlegging av takfolie, mekanisk festet er 15 - 35 år.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmet tak konstruksjon av tre med takopplett som er utvendig tekket.

Takkonstruksjon fra byggeår.

Takkonstruksjonen har lukket konstruksjon med en mindre inspeksjonsmulighet ved soverom på loft. Det ble ikke registrert tegn til synlige avvik eller unormale forhold v/befaring. Det gjøres oppmerksom på at lukket konstruksjoner kan likevel ha bygningsmessige avvik som ikke kan oppdages ved en visuell kontroll.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av trekonstruksjoner.

Utvendige fasader er bekledd med trekledning.

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

- Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
- Normal tid før utskifting av aluminiumsplater er 30 - 50 år.
- Normal tid før omfuging av puss er 20 - 60 år.
- Normal tid før slemming av mur / forblending med slemming er 20 - 40 år.

Vinduer

Beskrivelse

Vinder av tre med 2- og 3-lags isolerglass.

Vinduer er datert:

-2020.

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

Tilstandsrapport

- Normal tid før kontroll og justering av vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

! TG 1 Takvinduer

Beskrivelse

Velux takvindu med 3-lags isolerglass.

! TG 1 Hovedinngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør av tre med felt av 2-lags isolerglass.
Døren er fra byggeår.

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

Boligen har 2 stk balkongdører, balkongskyvedør, samt franskbalkong løsning.
Dører av tre med felt av 3-lags isolerglass.
Dører er datert:
-2020.

Dører fremstår i ok stand med normal bruksslitasje. Dør i loftetasje kniper noe i nedre del av karm, kan enkelt justeres for bedre vandring.

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 loftstue til balkong på 7 kvm.
Dekket er bekledd med terrassebord.
Rekkverk av treverk og glass.

Balkong er tekket med banemembran eller lignende tekking.
Tekking er ikke kontrollert da det ikke er tilkomst. Vurdering er basert på alder og synlige observasjoner.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 2.Etasje.
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Badet er innredet med:

Tilstandsrapport

-Baderomsinnredning med nedfelt servant, veggengt toalett, dusjhjørne og badekar.

Eier opplyser om at badet er fra byggeår.

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:

- Smøremembran: 22 år/15 år uten dokumentasjon.
- Baderomspanel: 20 år/10 år uten dokumentasjon.
- Foliemembran: 25 år/18 år uten dokumentasjon.
- Løstliggende banemembran: 30 år/20 år uten dokumentasjon.
- Limt banemembran: 30 år/20 år uten dokumentasjon.
- Baderomskabin: 20 år/15 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

Badet fremstår med normal bruksslitasje og tilfredsstillende funksjon ut fra alder og bruk.

Det ble ved befaringen ikke registrert forhold som indikerer svikt i våtromets funksjon, og det er ikke opplyst om tidligere problemer eller skader.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon foreligger v/ferdigattest.

Kontrollerklæringer fra murmester Tor T.Pedersen er fremvist.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert, ingen synlige avvik registrert.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

Sluk v/dusj.

- 10-12 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 25 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Sluk v/badekar har ikke lokalt fall, eventuelt vannsøl vil renne til sluk v/dusj.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke lokalt fall rundt sekundær sluk ved badekar. Det er fall fra sluk mot primærsluk i dusj.

Konsekvens/tiltak

- Fungerer med dette avviket, da vann uansett vil renne til sluk. Ved tett sluk eller vannsøl vil vann renne gjennom rommet fremfor lokalt ned i sluk ved badekar.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Tegn til bruk av membran og mansjett i sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inventar er kontrollert, ingen synlige avvik registrert.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

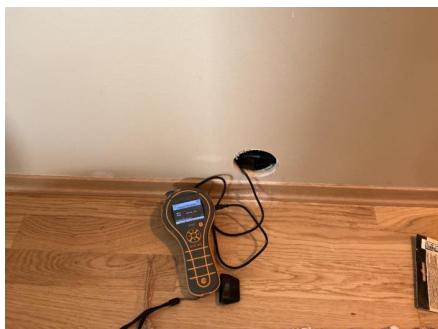
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Tilluft etablert via spalte under dør.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Vekt% ble målt til under 6% (ikke utslag), noe som anses som tørt.



2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom 2. Etasje.
Belegg på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Vaskerommet inneholder:

-Innredning med slette fronter, benkeplate med nedfelt vask av stål og opplegg for vaskemaskin.
Bereder er plassert på rommet.

Eier opplyser om at vaskerommet er fra bryggeår.

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:

- Smøremembran: 22 år/15 år uten dokumentasjon.

Tilstandsrapport

- Baderomspanel: 20 år/10 år uten dokumentasjon.
- Foliepanel: 25 år/18 år uten dokumentasjon.
- Løstliggende banemembran: 30 år/20 år uten dokumentasjon.
- Limt banemembran: 30 år/20 år uten dokumentasjon.
- Baderomskabin: 20 år/15 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

Vaskerommet fremstår med normal bruksslitasje og tilfredsstillende funksjon ut fra alder og bruk.

Det ble ved befaringen ikke registrert forhold som indikerer svikt i våtrommets funksjon, og det er ikke opplyst om tidligere problemer eller skader.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon foreligger ferdigattest.
Kontrollerklæringer fra murmester Tor T. Pedersen er fremvist.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert, ingen synlige avvik registrert.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:
- 35 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig belegg ført under klemring.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inventar er kontrollert, ingen synlige avvik registrert.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avtrekk via balansert ventilasjon.
Tilluft etablert via spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Spalte under dør er ca 2.3mm, bør være ca 10mm for bedre luftgjennomstrømming.

Konsekvens/tiltak

- Større spalte under dør anbefales at etableres.

2. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det anses som unødvendig for dette rommet. Det er ikke jevnlig utsatt for vannsøl og det er ingen synlige indikasjoner på svikt.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator fra tilstøtende romen å påvise unormale forhold.



LOFT ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad loftetasje.
Badet har fliser på gulv og i dusjonen, øvrige vegger og tak har malte slette flater.
Varmer i gulv.

Badet er innredet med:

- Baderomsinnredning med nedfelt servant, veggghengt toalett og dusjhjørne.

Eier opplyser om at badet er fra byggeår.

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:

- Smøremembran: 22 år/15 år uten dokumentasjon.
- Baderomspanel: 20 år/10 år uten dokumentasjon.
- Foliemembran: 25 år/18 år uten dokumentasjon.
- Løstliggende banemembran: 30 år/20 år uten dokumentasjon.
- Limt banemembran: 30 år/20 år uten dokumentasjon.
- Baderomskabin: 20 år/15 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

Badet fremstår med normal bruksslitasje og tilfredsstillende funksjon ut fra alder og bruk.

Det ble ved befaringen ikke registrert forhold som indikerer svikt i våtrommets funksjon, og det er ikke opplyst om tidligere problemer eller skader.

Tilstandsrapport

LOFT ETASJE > BAD

! TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon foreligger v/ferdigattest.
Kontrollerklæringer fra murmester Tor T.Pedersen er fremvist.

LOFT ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert, ingen synlige avvik registrert.

LOFT ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 15-18 mm fall målt lokalt i nedsenket del mot sluk.
- 37 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

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

LOFT ETASJE > BAD

! TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig tegn til bruk av membran, det er ikke mulig å konstaterte bruk av mansjett.
TG1 er basert på alder og sluttkontroller.

LOFT ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inventar er kontrollert, følgende ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Det ble registrert riss/sprekk i gips på nedre del av toalettsskål, kan indikere for svak oppbygging bak toalett sistene.

Konsekvens/tiltak

- Hold under oppsyn, ved større sprekk bør bedre oppstøtting av sistene vurderes.

LOFT ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon.
Tilluft etablert via spalte under dør.

Tilstandsrapport

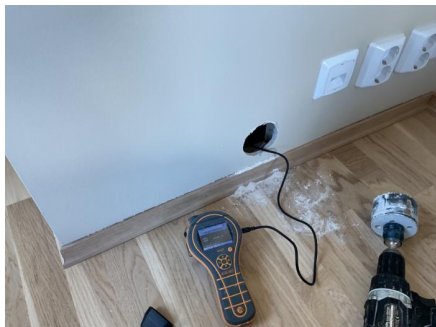


LOFT ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Vekt% ble målt til under 6% (ikke utslag), noe som anses som tørt.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Stue/Kjøkken 1. Etasje.
Parkett på gulv, slette malte vegger og himling.
Kjøkkeninnredning fra HTH med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av kompositt.

Integrerte hvitevarer:

- Platetopp.
- Ventilator.
- Oppvaskmaskin.
- Stekeovn.
- Kjøleskap.
- Fryseskap.
- Vinskap.

Kjøkkenet fremstår i ok stand med normal bruksfunksjon.

Det er montert komfyrvakt og vannsensor på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

! TG 1 Innvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør i rør.

Fordelerskap er plassert på vaskerom.

Stoppekran er plassert i fordelerskap.

Vannrør opplyses å være fra:

- Byggeår.

Avløpsrør av plast.

Avløpsrør opplyses å være fra:

-Byggeår.

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

Vannrør

- Plast (rør-i-rør): 40 år.

- Glødde kobberør (bøyelige med plasthylse): 15 år.

- Kobberør 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.



! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Anlegg er plassert i entre.

Filter blir jevnlig skiftet.

Eier informerer om at det blir utført rens av anlegg før overtakelse.

! TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.

Bereder er fra byggeår.

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

- Normal levetid på en varmtvannstank er 20 - 30 år.

Tilstandsrapport

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

Sikringsskap er plassert i entre.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 63 ampere.

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.



TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Utvendig drenering er ikke kjent, men antas å være fra byggeår og utført med selvdrenerende masser av sprengstein/pukk.

Normal elde/slitasje.

Dreneringen er ikke kontrollert i sin helhet, da dette vil kreve inngripende undersøkelser. Tilstandsgraden er derfor vurdert på bakgrunn av antatt alder, synlige forhold over terreng samt eventuelle synlige innvendige forhold i tilgjengelige rom og fellesarealer.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av drenering rundt bolig er 20 – 60 år.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Vegger mot grunn er utført i mur-/betongkonstruksjoner.

Normal elde/slitasje:

Konstruksjoner mot terreng er utsatt for fuktpåvirkning over tid. På grunn av alder og forventet redusert funksjon på utvendig fuktsikring og drenering må det påregnes økt risiko for fuktvandring, saltutslag og fuktrelaterte skader i grunnmur og rom under terreng.

Grunnmuren er ikke kontrollert i sin helhet, da dette vil kreve inngripende undersøkelser. Tilstandsgraden er vurdert på bakgrunn av konstruksjonens alder, synlige innvendige forhold i tilgjengelige rom og eventuelle fellesarealer, samt synlige forhold over terreng utvendig.

Tilstandsrapport

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

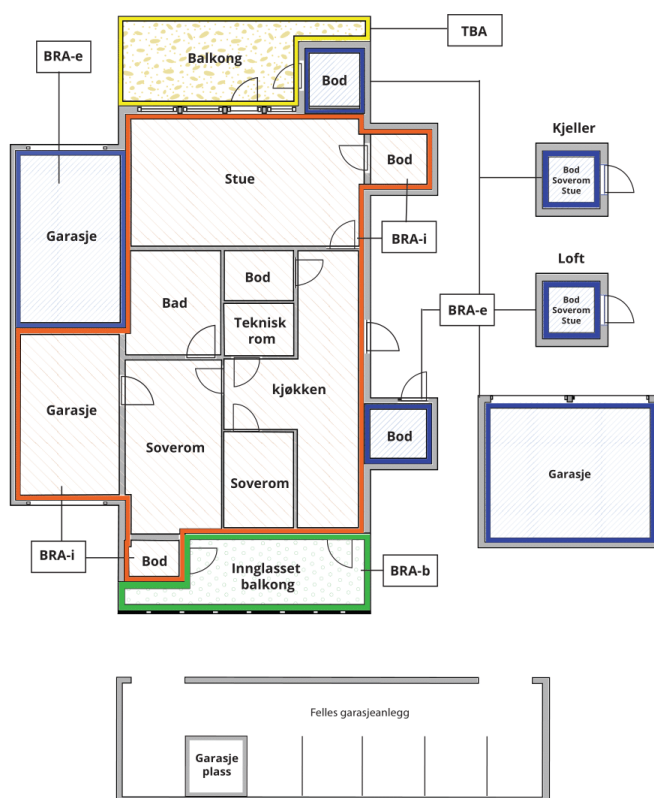
Hva er måleverdig areal?

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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	51			51	15
2. Etasje	55			55	
Loft Etasje	37			37	7
Felles garasjeanlegg		5		5	
SUM	143	5			22
SUM BRA	148				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, stue/kjøkken m/trapp		
2. Etasje	Gang m/trapp, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3		
Loft Etasje	Loftstue, bad, soverom		
Felles garasjeanlegg		Bod	

Kommentar

NETTO ROMAREAL

1. Etasje

-Entré (8,1 kvm).

-Stue/Kjøkken m/trapp (42,3 kvm).

Terrasse på mark 14,7 kvm.

2. Etasje

-Gang m/trapp (11,6 kvm).

-Bad (7,1 kvm).

-Vaskerom (2,8 kvm).

-Soverom (8,3 kvm).

-Soverom 2 (9,7 kvm).

-Soverom 3 (12,1 kvm).

Loftetasje

-Loftstue (16,2 kvm).

-Bad (3,2 kvm).

-Soverom (15,3 kvm).

Balkong 7,2 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

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert. Manglende tegninger gjør at lovligheten av dagens rominndeling ikke kan bekreftes. Beskrivelse av rominndeling er basert på den faktiske bruken v/befaring. For tegninger/lovligheter henvises det til megler.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.7.2026	Erik Abelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	13	213	0	6	2208 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Wergelandsalléen 3 F

Hjemmelshaver

Ramstad Eirik Johnsen, Hansen Martine Gjelsvik

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	20.07.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	13.07.2026	Eier var tilstedet ved befaring og har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	20.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2026	

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.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet 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."*