

Tilstandsrapport



Enebolig



Riplegården 55, 5161 LAKSEVÅG



BERGEN kommune



gnr. 154, bnr. 849

Sum areal alle bygg: BRA: 339 m² BRA-i: 335 m²



Befaringsdato: 19.06.2026

Rapportdato: 21.08.2026

Oppdragsnr.: 12127-2214

Eiendomsverdi ref nr: ME6544

Foretak: Lund Takstingeniør AS

Takstingeniør: Tom-Erik Seierslund



 NITO

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.

Lund Takstingeniør AS

Lund Takstingeniør AS ble etablert som aksjeselskap i 2009.

Daglig leder Tom-Erik Seierslund har bred erfaring innen taksering, tilstandsrapport, prosjektleder innen entreprenørbransjen, og utvikling av bolig- og næringsbygg.

Utdanning/praksis:

- Fagbrev
- Teknisk fagskole bygg og anlegg
- Byggingeniør
- Takstingeniør og medlem i NITO



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "T-E Seierslund".

Tom-Erik Seierslund
Uavhengig Takstingeniør
post@lundtakst.com
414 59 136



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 byggeregler

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

Ved vurdering av overflater er det tatt utgangspunkt i bygningens oppføringstidspunkt og antall år siden oppussing av flater sist var foretatt.

Boligen framstår med normal til høy standard på overflater og innredninger, og det er innvendig heis i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

2. Etasje:

- Trapp og heis har endret plassering. Det er ikke mottatt dokumentasjon på at dette er endret i byggesaken.
- utvendig frittstående bod er bygget sammen med boligen. Det er ikke mottatt dokumentasjon på at dette er endret i byggesaken.

1. Etasje:

- Trapp og heis har endret plassering. Det er ikke mottatt dokumentasjon på at dette er endret i byggesaken.

Underetasje:

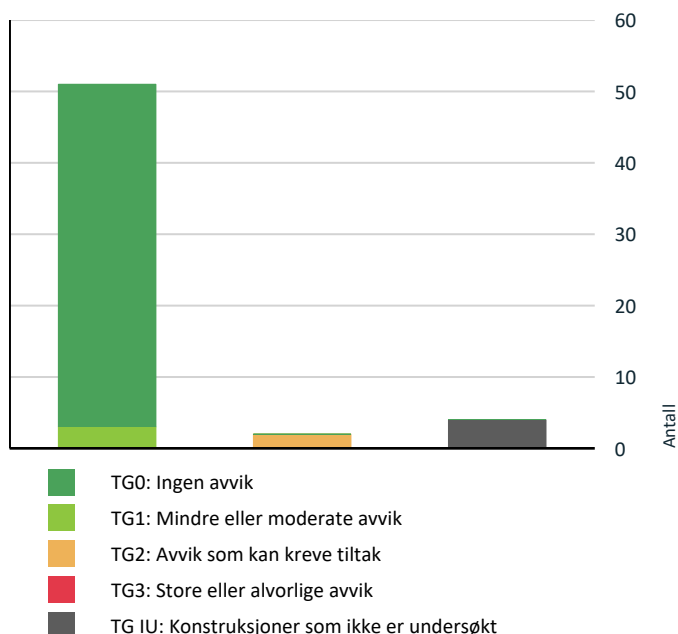
Rom bak og under trapp er innredet og tatt i bruk som bod. På tegning er ikke området definert som annet en del av entre. Endring fra entre til gang er endring fra hoveddel til tilleggsdel, og er søknadspliktig bruksendring.

Kommentar til avvikene:

Vi kan ikke se dette har noe praktisk betydning, men er pliktig til å oppgi avvikene når det kan være søknadspliktig endring.

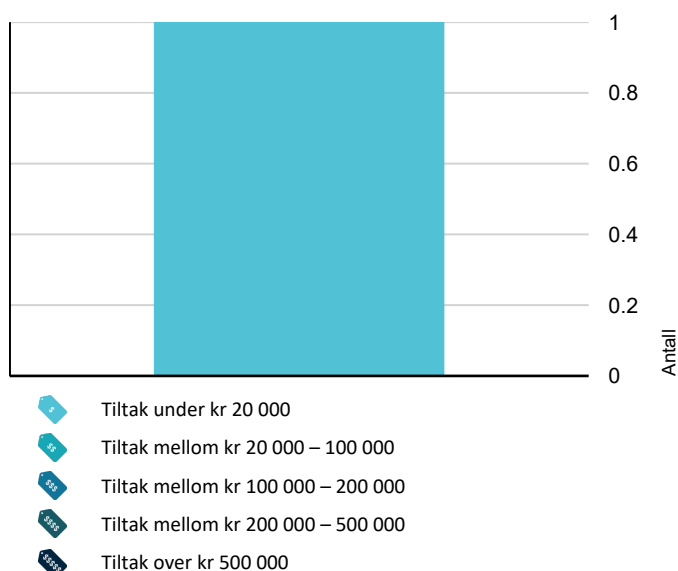
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad (måler 6,0 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 12,4 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (måler 13,3 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 2. Etasje > Bad (måler 6,0 kvm) > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (måler 13,3 kvm) > Overflater gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2023

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligen er bebodd av eiere.

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 0 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekking med papp tekking.

Antatt brukstid takteking:

- takfolie mekanisk innfestet og asfalttakbelegg 15-35 år.

Levetid er avhengig av kvalitet, vedlikehold og belastning på produktet.

Undertak og lekter har annen levetid, og er ikke inspisert på befaringsdagen.

Takteking er kun inspisert fra siden av taket, etter en risikovurdering, og tilstandsgrad er basert på tekkingens alder.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



! TG 0 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningens renner og nedløp er av metall.

Brukstid for takrenner er 25-35 år, men dette er avhengig av kvalitet fra produsent, og værbelastning på produktene.

Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.

TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har flatt tak, med takterrasse over deler av taket.

Taket er bygget igjen, og konstruksjonen er vurdert på bakgrunn av alder.

TG 0 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har yttervegger av isolert bindingsverk. Fasadene er bekledd med liggende og stående trekledning.

Yttervegger i underetasje, bakvegg, etasjeskiller og heissjakt er i følge eier av betong.

Normal levetid for trekledning er 20 til 60 år, avhengig av værpåkjenning, kvalitet på materialet, vedlikehold m.m.



TG 0 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte vinduer med 3-lags isolerglass i trekarm. Vindu er utvendig belagt med aluminiumsbeslag.

Enkelte vindu har utvendig elektrisk solskjerming.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Tilstandsrapport

Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjenning, vedlikehold m.m.
Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 0 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har en hvit formpresset ytterdør med glassfelt og sidefelt.



! TG 0 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Boligen har to skyvedører til altan med isolerglass i trekarm. Døren er utvendig belagt med aluminiumsbeslag.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

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

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



! TG 0 Ytterdører - 2

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Til garasje er det en automatisk leddport. Bredden er 4,99 meter og høyde ca. 2,35 meter.

TG 0 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

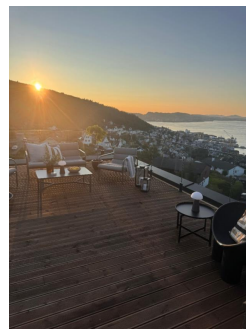
Beskrivelse

Boligen har en ca. 55 kvm takterrasse.

Terrassen har dekke med terrassebord, og rekkverk av trekonstruksjoner, samt glass og metall.

Årstall: 2026

Kilde: Egenerklæring

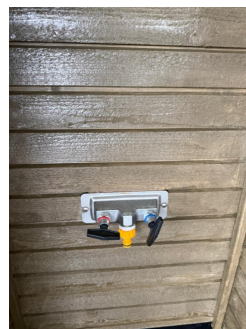


TG 0 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1

Beskrivelse

Boligen har utgang fra kjøkkenet til en 28 kvm takterrasse.

Terrassen har dekke med terrassebord, og rekkverk av glass og metall.

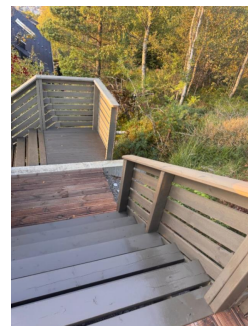
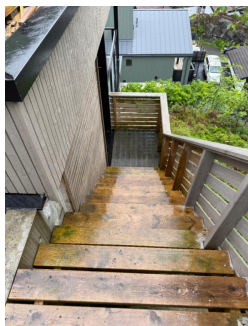


Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en utvendig trapp i trekonstruksjoner, fra 2. etasje til nivå med takterrasse.

Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 0 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med parkett og teppe. I teknisk rom er det fliser på gulvet, og i garasje er det ubehandlet betonggulv.

! TG 0 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er belagt med malt gips og tapet. I bod med utvendig tilkomst er det en ubehandlet betongvegg. I teknisk rom er det umalt gips, og i garasje er det ubehandlet betongvegger.

Takene er belagt med malt gips. I deler av stue/kjøkken er det lyd absorberende himling.

Radon

Beskrivelse

Bygget er oppført etter TEK17, og det foreligger ferdigattest. Ved ferdigattest har ansvarlig erklært at arbeidet er utført iht. gjeldende regelverk. Dokumentasjon er ikke mottatt.

! TG IU Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har rom under terreng.

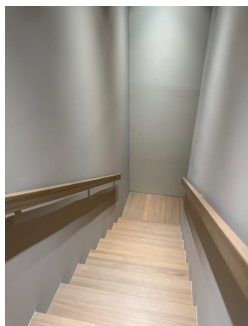
Eier ønsket ikke hulltaking og fuktmåling. Boligen er 3 år gammel, og er innenfor garanti tiden.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en tretrapp fra byggeår.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har slette lettdører.

Normal tid før utskifting av innvendige dører er 30 - 50 år.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD (MÅLER 6,0 KVM)

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.

2. ETASJE > BAD (MÅLER 6,0 KVM)

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest for boenheten. Dette tilfredsstiller krav om dokumentasjon. Ansvarlig utførende har erklært i byggesaken at utførelsen er iht. beskrivelse og gjeldende lovverk.

2. ETASJE > BAD (MÅLER 6,0 KVM)

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegg.

Himlingen er belagt med malte plater.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

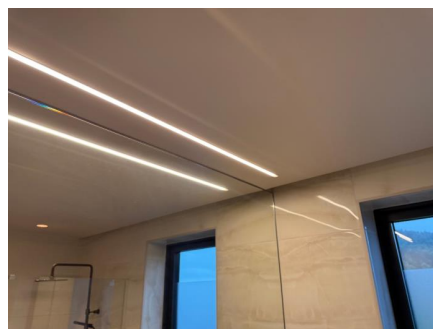
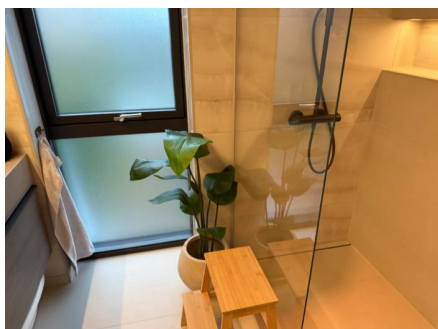
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
- Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.



2. ETASJE > BAD (MÅLER 6,0 KVM)

! TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på gulv.

Det er varme i gulvet.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

2. ETASJE > BAD (MÅLER 6,0 KVM)

! TG 0 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

2. ETASJE > BAD (MÅLER 6,0 KVM)

! TG 0 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har en slukrenne langs vegg i dusjsonen.

2. ETASJE > BAD (MÅLER 6,0 KVM)

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har vegghengt toalett, dobbel vask med underskap og dusj.

Rommet har lys i vegg, lys over speil og spotter i tak.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD (MÅLER 6,0 KVM)

! TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk i tak.

2. ETASJE > BAD (MÅLER 6,0 KVM)

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- For våtrom er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden til tilliggende konstruksjoner er usikker, og at det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Våtrommet er tre år gammelt, og er innenfor garanti tiden.

1. ETASJE > BAD (MÅLER 12,4 KVM)

! TG 1 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.

1. ETASJE > BAD (MÅLER 12,4 KVM)

! TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest for boenheten. Dette tilfredsstiller krav om dokumentasjon. Ansvarlig utførende har erklært i byggesaken at utførelsen er iht. beskrivelse og gjeldende lovverk.

1. ETASJE > BAD (MÅLER 12,4 KVM)

! TG 0 Overflater, vegger og himling

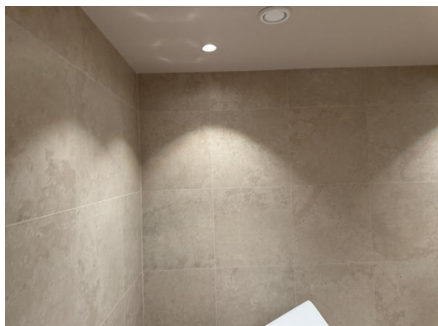
Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegg.

Himlingen er belagt med malte plater.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD (MÅLER 12,4 KVM)

! TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på gulv.

Det er varme i gulvet.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

1. ETASJE > BAD (MÅLER 12,4 KVM)

! TG 0 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

1. ETASJE > BAD (MÅLER 12,4 KVM)

! TG 0 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har en slukrenne langs vegg i dusjonen, og plastsluk under badekaret.

1. ETASJE > BAD (MÅLER 12,4 KVM)

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har vegghengt toalett, dobbel vask med underskap, badekar og dusj.

Rommet har lys over speil og spotter i tak.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD (MÅLER 12,4 KVM)

! TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk i tak.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD (MÅLER 12,4 KVM)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt

Vurdering av avvik:

- For våtrom er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden til tilliggende konstruksjoner er usikker, og at det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Våtrommet er tre år gammelt, og er innenfor garanti tiden.

1. ETASJE > VASKEROM (MÅLER 13,3 KVM)

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.

1. ETASJE > VASKEROM (MÅLER 13,3 KVM)

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest for boenheten. Dette tilfredsstiller krav om dokumentasjon. Ansvarlig utførende har erklært i byggesaken at utførelsen er iht. beskrivelse og gjeldende lovverk.

1. ETASJE > VASKEROM (MÅLER 13,3 KVM)

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger av malte plater.

Malte plater bør males med malingsystem for våtrom med intervall på 7-16 år. Det er ikke opplyst/avdekket om slikt system er benyttet på våtrommet.

1. ETASJE > VASKEROM (MÅLER 13,3 KVM)

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på gulv.

Det er varme i gulvet.

Tilstandsrapport

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

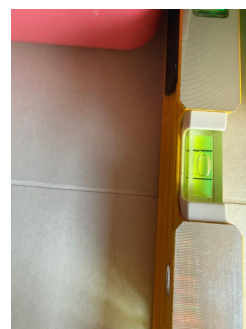
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Gulvet er flatt ved sluk.



1. ETASJE > VASKEROM (MÅLER 13,3 KVM)

! TG 0 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Vanntette sjikt på gulv i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

1. ETASJE > VASKEROM (MÅLER 13,3 KVM)

! TG 0 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har en plastsluk med overliggende stållrist.

1. ETASJE > VASKEROM (MÅLER 13,3 KVM)

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har stålvask, opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

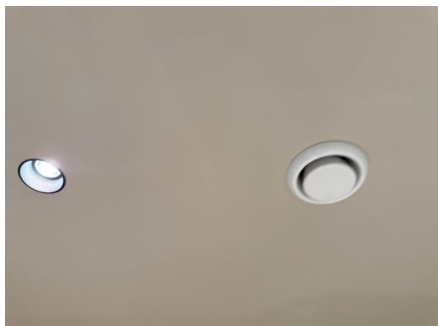
1. ETASJE > VASKEROM (MÅLER 13,3 KVM)

! TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk i tak.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM (MÅLER 13,3 KVM)

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- For våtrom er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden til tilliggende konstruksjoner er usikker, og at det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Våtrommet er tre år gammelt, og er innenfor garanti tiden.

KJØKKEN

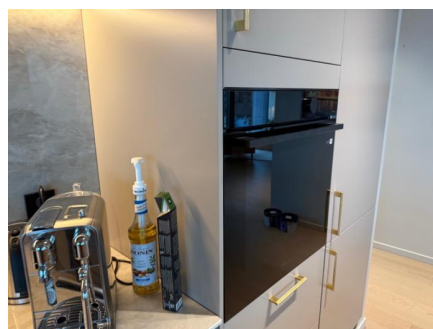
2. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED HEIS (MÅLER 84,1 KVM)

! TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Boligen har et Epoq kjøkken med kjøkkenøy, slette fronter, benkeplate av stein, underlimt vask, 2 stk. oppvaskmaskiner, micro, kjøleskap, steikeovn og platetopp.

En kjøkkendør er dør som går inn til matbod bak kjøkkenet.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED HEIS (MÅLER 84,1 KVM)

! TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har en ventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > TOALETTROM (MÅLER 2,1 KVM)

! TG 0 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har fliser på gulv og vegg, og plater i taket. Rommet har lys i taket.



2. ETASJE > TOALETTROM (MÅLER 2,1 KVM)

! TG 0 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet har vegghengt toalett og vask med underskap.

2. ETASJE > TOALETTROM (MÅLER 2,1 KVM)

! TG 0 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet har avtrekk i taket.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

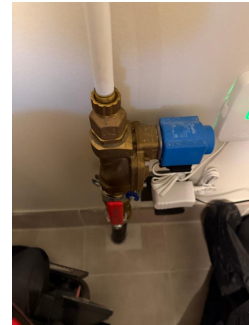
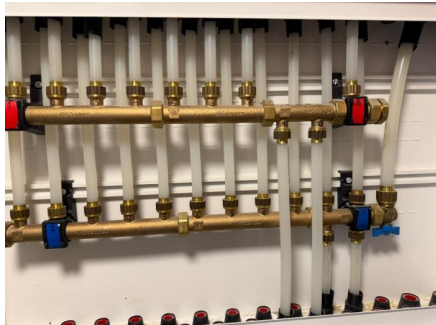
Boligen har synlig vannrør av type rør-i-rør. Fordelingsskap er plassert i våtrom.

På terrasse er det vannuttak, med kaldt og varmt vann.

Forventet brukstid vannrør av type rør-i-rør: ca. 50 år.

Det var trykk på anlegget, og ingen tegn på lekkasje på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



! TG 0 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har synlige avløpsrør av plast.

Forventet levetid:

-Avløpsledning av plast: 50 år

-Sluk av plast: 30-50 år

-Sluk av Støpejern: 30-60 år.

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

! TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er installert et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning i boligen. Brukt luft går gjennom en varmeveksler og brukes til å varme opp innkommende frisk luft. Det er avtrekk fra våtrom, og tilluft i oppholdsrom.



! TG 0 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har en ca. 300 liters varmtvannstank plassert på i teknisk rom.

Forventet levetid for varmtvannstank er 20 - 30 år.

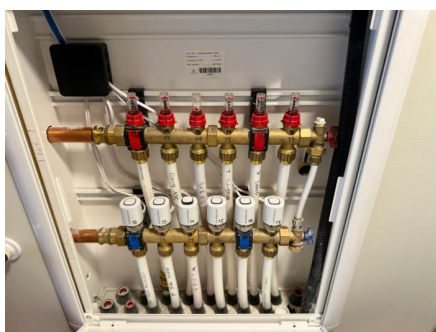
Tilstandsrapport



TG 0 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme. Det er ikke opplyst hvilke som har varme.



TG 0 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen har en varmepumpe som gir varme til vannbåren gulvvarme. Anlegget er vurdert på bakgrunn av alder.

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

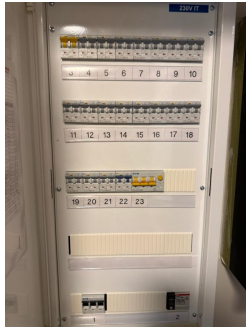
Boligen har et sikringsskap med jordfeilautomater, plassert i teknisk rom.

Hovedbryter på 63A, 2 kurser på 25A, 1 kurs på 20A og 17 kurser på 15A.

I garasje er det el.bil lader, og eget sikringsskap.

Samsvarserklæring for nyanlegg er mottatt av eier.

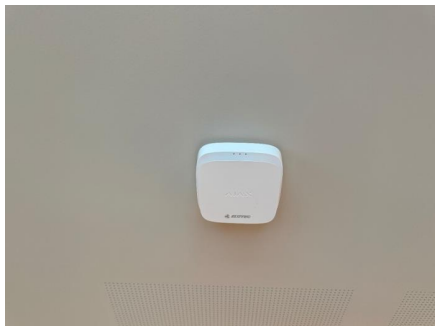
Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og håndslukker.



TG 0 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har en heis som går til alle etasjene.

Takstmann har ingen kompetanse til å vurdere installasjonen, og heisen er tilstandsvurdert ut fra synlige overflater.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen for bygget er ikke kjent, og er ikke tilstandsvurdert.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Den utvendige dreneringen er ikke kjent, og er vurdert på bakgrunn av alder.
Vanlig for denne typen bygning er selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.

Normal levetid for drenering er 20 til 60 år.

Drensleding bør spyles/kontrolleres med jevne mellomrom, med intervall 1-5 år, avhengig av tilstand og alder.

Norsk standard (NS3600) Tabell 6 beskriver typer av fuktsikringsløsning og angir alderskriterier som kan benyttes for fastsetting av tilstandsgrad basert på erfaringsbasert funksjonstid.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har vegger mot grunn av plasstøpt betong.

Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er delvis skrående.

Tilstandsrapport

På befaringsdagen ble det ikke observert stående vann på tomten eller fall inn mot bygningen. Dette er forhold som normalt avdekkes ved større nedbørmengder.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Bygningen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Utvendig vannledning og avløpsrør er ikke kjent, og er vurdert på bakgrunn av alder. Det er ikke kjent om det er benyttet eldre rør eller om det er tilkoblet andre eiendommer med eldre rør.

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

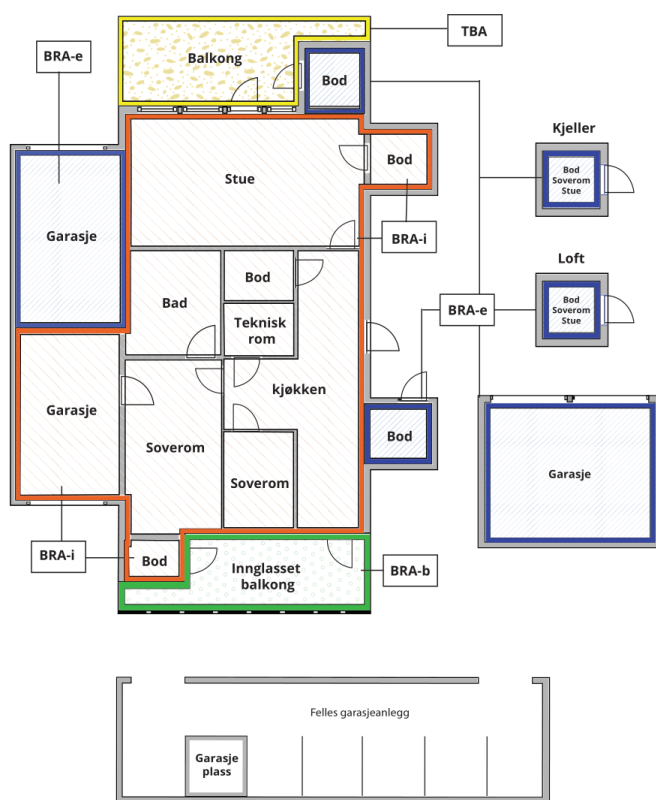
Hva er måleverdig areal?

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 byggteknisk 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Takterrasse					55
2. Etasje	132	4		136	28
1. Etasje	133			133	
Underetasje	70			70	
SUM	335	4			83
SUM BRA	339				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Takterrasse			
2. Etasje	Kontor (måler 7,9 kvm), soverom (måler 11,5 kvm), garderobe (måler 9,3 kvm), bad (måler 6,0 kvm), stue/kjøkken med heis (måler 84,1 kvm), matbod (måler 5,4 kvm), toalettrom (måler 2,1 kvm)	Bod med utvendig tilomst (måler 3,6 kvm)	
1. Etasje	Soverom 1 (måler 9,5 kvm), soverom 2 (måler 8,5 kvm), soverom 3 (måler 8,1 kvm), soverom 4 (måler 8,3 kvm), tv-stue (måler 26,9 kvm), teknisk rom (måler 6,3 kvm), bad (måler 12,4 kvm), bod (måler 6,8 kvm), vaskerom (måler 13,3 kvm), gang med heis (måler 24,8 kvm)		
Underetasje	Hall med heis (måler 19,1 kvm), bod (måler 5,5 kvm), garasje (måler 41,7 kvm)		

Kommentar

Takhøyde i stue i 2. etasje måler 2,44 meter.

Takhøyde i tv-stue i 1. etasje måler 2,41 meter.

Takhøyde i garasje måler 2,80 meter og i hall måler takhøyden 3,28 meter.

Bruksarealet (BRA) er målt på stedet med digital avstandsmåler.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme.

Innvendige vegger, kanaler, piper, sjakter etc. er ikke med i dette arealet, og summering av romareal vil derfor ikke gi bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 2. Etasje:

- Trapp og heis har endret plassering. Det er ikke mottatt dokumentasjon på at dette er endret i byggesaken.
- utvendig frittstående bod er bygget sammen med boligen. Det er ikke mottatt dokumentasjon på at dette er endret i byggesaken.

1. Etasje:

- Trapp og heis har endret plassering. Det er ikke mottatt dokumentasjon på at dette er endret i byggesaken.

Underetasje:

Rom bak og under trapp er innredet og tatt i bruk som bod. På tegning er ikke området definert som annet en del av entre. Endring fra entre til gang er endring fra hoveddel til tilleggsdel, og er søknadspliktig bruksendring.

Kommentar til avvikene:

Vi kan ikke se dette har noe praktisk betydning, men er pliktig til å oppgi avvikene når det kan være søknadspliktig endring.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er ferdigstilt i 2023.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2026	Tom-Erik Seierslund	Takstingeniør
	Daniel Hallseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	154	849		0	777.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Riplegården 55

Hjemmelshaver

Hallseth Daniel, Hagenes Maren Elise

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Melkeplassen i Bergen Kommune.

Fra boligen er det kort avstand til offentlig transport, Løgstien, idrettsanlegg og skole.

Fra eiendommen tar det ca. 18 minutter å kjøre til Bergen Lufthavn og ca. 9 minutter til Bergen Togstasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har privat stikkvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger frem til offentlig tilknytningspunkt.

Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger til offentlig tilknytningspunkt.

Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel avsatt til Bebyggelse og anlegg, og ligger i Øvre byggesone.

Eiendommen er regulert i plan LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG og LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 6 MFL., VARANE - FRYDENBØ

Vi har ikke informasjon om planer eller tiltak som berører eiendommen utover det som er oppgitt av regulerings- og kommuneplan. For ytterligere informasjon kontaktes kommunen.

Om tomten

Eiendommen måler 777,70 kvm.

I tillegg har eiendommen andel i realsameie, 1/40 av G/Bnr 154/872. Realsameiet er felles privat vei og lekeplass.

Eiendommen er nordvestvendt med utsikt mot Nordhordland og Askøy, og øst på tomten er det vegetasjon.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger følgende opplysninger på eiendommen, hentet fra grunnboksbladet (tinglyste dokumenter er ikke sett):

Hjemmelsopplysninger:

- hjemmel til eiendomsrett
- opprettelse av realsameie

Heftelser:

- bestemmelse om vann og kloakkledning
- pantedokument

Grunndata:

- registrering av grunn
- omnummerering ved kommuneendring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.08.2026	Egenerklæring er mottatt.	Gjennomgått		Nei
Eier	19.06.2026	Eier var med på befaring og ga generell informasjon om objektet.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	24.06.2026	Grunnboksinformasjon er hentet på seeiendeom.no	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	24.06.2026	Offentlige planer er hentet fra Bergenskart.no	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	24.06.2026	Eiendomsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	24.06.2026	Kart er hentet fra www.bergenskart.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger	24.06.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2026	

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 byggesøknad 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

Forutsetninger

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."*