

# Tilstandsrapport



Enebolig



Olderkjerret 113, 5108 HORDVIK



BERGEN kommune



gnr. 176, bnr. 272

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m<sup>2</sup> BRA-i: 154 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.07.2026

Rapportdato: 07.07.2026

Oppdragsnr.: 13993-21791

Eiendomsverdi ref nr: MI5178

Autorisert foretak: Takstmann David Bryn AS

Sertifisert Takstingeniør: David Bryn



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstmann David Bryn AS

Takstingeniør med over 20 års erfaring fra byggebransjen og mer enn 10 år i takstbransjen. Utdannet hos Norsk Takst siden 2015. Driver Takstmann David Bryn AS, med spesialisering i tilstandsrapporter etter gjeldende forskrifter.

Vi er en del av et solid takstfelleskap med flere erfarne og dyktige takstingeniører – noe som gir ekstra trygghet og kapasitet for våre kunder.

Våre tjenester:

- Tilstandsrapport (Norsk Standard 3600)
- Verditakst for bolig og fritidseiendom
- Boligsalgsrapport
- Areal oppmåling etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Byggelånskontroll

Vi kombinerer håndverkerbakgrunn med takstfaglig ekspertise og leverer grundige, uavhengige rapporter – for trygghet for både



### Rapportansvarlig

David Bryn

Uavhengig Takstingeniør

post@bryntakst.no

986 33 348



Medlem av



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en 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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

### TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

### TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

### TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3

#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

### TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

## Enebolig - Byggeår: 2007

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er utført i metall. Nytt pipebeslag inkludert nytt bly/ vakaflex 2026.

Taket er et saltak, og det er kaldtloft. Sprøyteisolasjon på loft. Eldre fuktmerker i undertak fra gammel takteking, kontrollert med protimeter uten å finne unormale verdier. Lagt diffusjonsåpen takduk oppå eksisterende sutakplater i 2026.

Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning.

Eier opplyser: ettermontert gnagersikring i form av musebørste i alle 6 utvendige hjørner + ett innvendig hjørne.

Det er malte vinduer med 3-lags glass.

2-fløyet ferdigmalt ytterdør.

2 stk, 2-fløyet terrassedører i tre med 3-lags isolerglass. 2 dører datert 2009.

Ferdigmalt ytterdør i tre til vaskerom.

Nordvestvendt terrasse på ca 53 m<sup>2</sup>. Utgang fra stue.

Nordvestvendt terrasse på 34 m<sup>2</sup>. Utgang fra kjøkken.

Eier opplyser: Terrasse ved kjøkken: 2011, terrasse ved stue: 2015.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av:

Gulv: 3-stavs parkett, 1-stavs parkett kjøkken i 2019, fliser. Mindre skjevheter registrert. Noe sår i parkett, særlig enkelte steder hvor det har vært oppført lettvegg, det er gjort "lapping" av enkelte skader.

Innvendige overflater består av:

Vegger: malte flater, tapet.

Himlinger: malte flater.

Det er isolert stålpipeline og vedovn innvendig i boligen. Feier hatt kontroll i nyere tid.

Formpresset innerdører, hvitmalt og profilerte. Dør med glassfelt til stue og kjøkken.

Gulv til tak garderobeskap i enkelte rom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Etasje › Bad 1 (3,7 m<sup>2</sup>)

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Helfliset bad fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen av våtrommet. Om mulig bør slik dokumentasjon oppdrives.

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Våtrommet er trolig utført med

smøremembran/påstrykningsmembran på vegger og gulv.

Membranens utførelse og kvalitet er ukjent, da denne er skjult bak overflater og ikke kan kontrolleres ved visuell befaring. Sluk i plast.

Sanitærutstyr på bad er: vegghengt toalett, dusjhjørne m/glassdører og servant med glassplate/speil/belysning.

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking uten å påvise unormale forhold.

Våtrom › Etasje › Bad 2 (6,4 m<sup>2</sup>)

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Helfliset bad fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen av våtrommet. Om mulig bør slik dokumentasjon oppdrives.

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler.

Våtrommet er trolig utført med

smøremembran/påstrykningsmembran på vegger og gulv.

Membranens utførelse og kvalitet er ukjent, da denne er skjult bak overflater og ikke kan kontrolleres ved visuell befaring. 2 stk. sluk i plast.

Sanitærutstyr på bad fra 2019: toalett, dusjkabinett. veggskap og servant med innredning/speil/belysning.

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

Det er foretatt fuktmåling i luke på vaskerom mot bad uten å påvise unormale forhold. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er tilkomst bak dusjhjørnet og kontroll ble tatt nærmeste mulige plass for kontroll. Selv om plassen ikke er optimal vil det kunne gi en indikasjon på om det evt. er fuktvandring i konstruksjon.

Våtrom › Etasje › Vaskerom (6,2 m<sup>2</sup>)

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Vaskerom fra byggeår.

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Våtrommet er trolig utført med

smøremembran/påstrykningsmembran på vegger og gulv.

Membranens utførelse og kvalitet er ukjent, da denne er skjult bak overflater og ikke kan kontrolleres ved visuell befaring. Sluk i plast.

Vaskerom inneholder: opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, utslagsvask i stål, hyller, tørkesnor.

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

Det er foretatt fuktmåling i luke uten å påvise unormale forhold. Selv om plassen ikke er optimal vil det kunne gi en indikasjon på om det evt. er fuktvandring i konstruksjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdal kjøkkeninnredning fra 2016 med laminert benkeplate.

Kjøkkenøy. Slette fronter.

Integrert Siemens hvitevarer:

- oppvaskmaskin

- stekeovn

- platetopp (komfyrvakt 2022)

- kjøleskap (hel).

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller i skap under vask på befaringsdagen.

Integrert i himling: Røroshetta kjøkkenventilator med avtrekk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besikket i rørskap.

Det er innvendige avløpsrør av plast.

Det er balansert ventilasjon.

Oso vvb på 198 liter. 2006.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Gulvvarme i boligen.

Eier opplyser at det meste elektriske arbeider er dokumentert i boligmappe.

# Beskrivelse av eiendommen

Vurdering av el. anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område. På generell 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. ovenfornevnte forhold.

Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av

følgende slokkeutstyr:

- a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
  - b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
  - c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
  - d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
  - e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
- Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.  
Sentralstøvsuger.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenerende masser. Pukk/singel rundt grunnmur med tilstøtende masser. Tilnærmet flatt terreng rundt selve boligen.  
Nedløp koblet på rør i grunn.  
Betongkonstruksjon på fundament av antatt faste masser av sprengstein på fjell.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

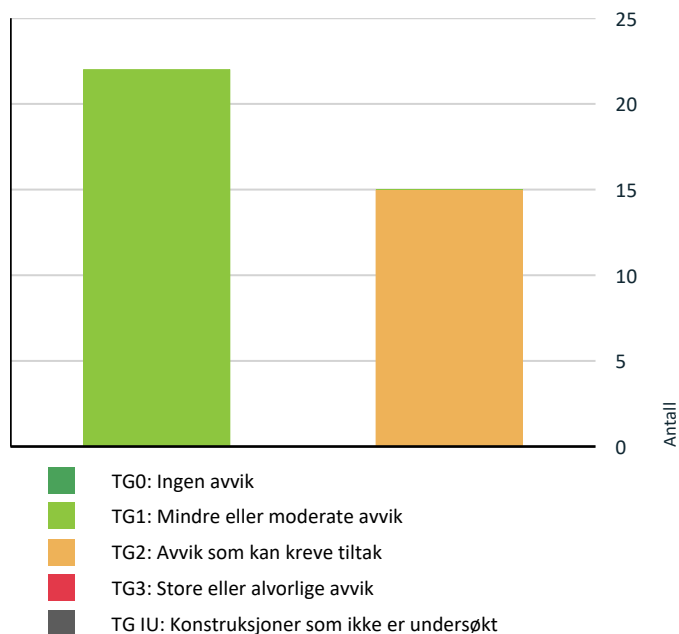
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



- ! Våtrom > Etasje > Bad 1 (3,7 m²) > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad 1 (3,7 m²) > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad 1 (3,7 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad 1 (3,7 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad 2 (6,4 m²) > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad 2 (6,4 m²) > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad 2 (6,4 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom (6,2 m²) > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom (6,2 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
2007

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Eier

### Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i metall. Nytt pipebeslag inkludert nytt bly/ vakaflex 2026.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Eier

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Taket er et saltak, og det er kaldtloft. Sprøyteisolasjon på loft. Eldre fuktmerker i undertak fra gammel takteking, kontrollert med protimeter uten å finne unormale verdier. Lagt diffusjonsåpen takduk oppå eksisterende sutakplater i 2026.

### Yttervegger/Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning.

Eier opplyser: ettermontert gnagersikring i form av musebørste i alle 6 utvendige hjørner + ett innvendig hjørne.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

Det må forventes aldersrelatert slitasje, og vedlikehold, reparasjoner. Dette er en naturlig følge av konstruksjonens alder.

### Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

#### Beskrivelse

Det er malte vinduer med 3-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.

TG2 er satt på grunn av vinduenes alder, da normal slitasje, økt vedlikeholdsbehov og redusert funksjon må forventes.

### Ytterdører

#### Beskrivelse

2-fløyet ferdigmalt ytterdør.

2 stk, 2-fløyet terrassedører i tre med 3-lags isolerglass. 2 dører datert 2009.

Ferdigmalt ytterdør i tre til vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

#### Konsekvens/tiltak

- Værslitte karmen og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrengning og videre nedbrytning av treverket.

Døren til vaskerom fremstår i dårlig stand og bør skiftes. Det er registrert sprekke i utvendig listverk samt skader i tilstøtende kledning/beslag ved grunnmuren. Forholdet bør undersøkes nærmere og nødvendige utbedringer utføres.

### Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

#### Beskrivelse

Nordvestvendt terrasse på ca 53 m<sup>2</sup>. Utgang fra stue.

Nordvestvendt terrasse på 34 m<sup>2</sup>. Utgang fra kjøkken.

Eier opplyser: Terrasse ved kjøkken: 2011, terrasse ved stue: 2015.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Terrassebordene fremstår med normal alders- og værslitasje. Vedlikehold og utskifting av enkeltbord eller terrassebord må påregnes etter behov.

## INNENDIG

### Overflater - gulv

#### Beskrivelse



# Tilstandsrapport

Innvendige overflater består av:

Gulv: 3-stavs parkett, 1-stavs parkett kjøkken i 2019, fliser. Mindre skjevheter registrert. Noe sår i parkett, særlig enkelte steder hvor det har vært oppført lettvegg, det er gjort "lapping" av enkelte skader.

## TG 1 Overflater - vegger og himlinger

### Beskrivelse

Innvendige overflater består av:

Vegger: malte flater, tapet.

Himlinger: malte flater.

## TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

### Beskrivelse

Det er isolert stålpipes og vedovn innvendig i boligen. Feier hatt kontroll i nyere tid.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Formpresset innerdører, hvitmalt og profilerte. Dør med glassfelt til stue og kjøkken.

## TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Gulv til tak garderobeskap i enkelte rom.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD 1 (3,7 M<sup>2</sup>)

#### Generell

### Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Helfliset bad fra byggeår.

### ETASJE > BAD 1 (3,7 M<sup>2</sup>)

## TG 2 Dokumentasjon for våtrom

### Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen av våtrommet. Om mulig bør slik dokumentasjon oppdrives.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett 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.

### ETASJE > BAD 1 (3,7 M<sup>2</sup>)

## TG 1 Overflater, vegger og himling

### Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

### ETASJE > BAD 1 (3,7 M<sup>2</sup>)

## TG 2 Overflater gulv

### Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

### 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 badet.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

### ETASJE > BAD 1 (3,7 M<sup>2</sup>)

## TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

### Beskrivelse

Våtrommet er trolig utført med smøremembran/påstrykningsmembran på vegger og gulv. Membranens utførelse og kvalitet er ukjent, da denne er skjult bak overflater og ikke kan kontrolleres ved visuell befaringsstidspunktet. Sluk i plast.

### Vurdering av avvik:

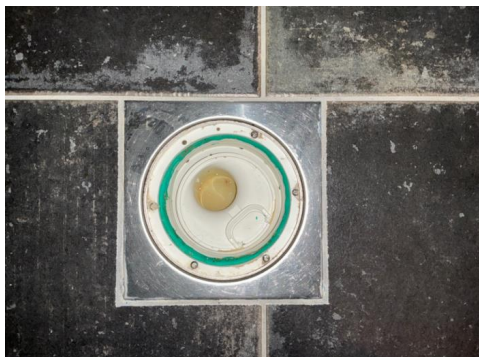
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Klemringen i sluket er ikke fullstendig innfestet. Det mangler én festeskruer. Forholdet kan påvirke klemmingen av membranen mot sluket. Det anbefales at manglende skruer monteres og at klemringens innfesting kontrolleres (må utføres av faglært).

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD 1 (3,7 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Sanitærutstyr på bad er: vegghengt toalett, dusjhjørne m/glassdører og servant med glassplate/speil/belysning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

## ETASJE > BAD 1 (3,7 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

## ETASJE > BAD 1 (3,7 M<sup>2</sup>)

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking uten å påvise unormale forhold.



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

### Generell

#### Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Helfliset bad fra byggeår.

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

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

#### Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen av våtrommet. Om mulig bør slik dokumentasjon oppdrives.

#### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett 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.

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

### TG 1 Overflater, vegger og himling

#### Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

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

### TG 2 Overflater gulv

#### Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

#### 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 badet.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

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

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

#### Beskrivelse

Våtrommet er trolig utført med smøremembran/påstrykningsmembran på vegger og gulv. Membranens utførelse og kvalitet er ukjent, da denne er skjult bak overflater og ikke kan kontrolleres ved visuell befaring. 2 stk. sluk i plast.

#### Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

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

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Sanitærutstyr på bad fra 2019: toalett, dusjkabinett, veggskap og servant med innredning/speil/belysning.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

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

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

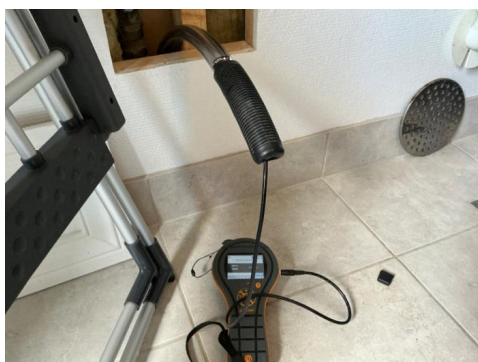
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

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

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling i luke på vaskerom mot bad uten å påvise unormale forhold. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er tilkomst bak dusjhjørnet og kontroll ble tatt nærmeste mulige plass for kontroll. Selv om plassen ikke er optimal vil det kunne gi en indikasjon på om det evt. er fuktvandring i konstruksjon.



## ETASJE > VASKEROM (6,2 M<sup>2</sup>)

### Generell

#### Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Vaskerom fra byggeår.

## ETASJE > VASKEROM (6,2 M<sup>2</sup>)

### ! TG 1 Overflater, vegger og himling

#### Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.

## ETASJE > VASKEROM (6,2 M<sup>2</sup>)

### ! TG 2 Overflater gulv

#### Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

#### 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.
- Det anbefales å undersøke årsaken til sprekken, for eksempel bevegelser i underlaget eller utførelsesfeil. Skadde fliser bør skiftes ut, og underlaget samt membran bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.
- Sprekk i fliser ved ytterdør.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

## ETASJE > VASKEROM (6,2 M<sup>2</sup>)

### ! TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

#### Beskrivelse

Våtrommet er trolig utført med smøremembran/påstrykningsmembran på vegger og gulv. Membranens utførelse og kvalitet er ukjent, da denne er skjult bak overflater og ikke kan kontrolleres ved visuell befarings. Sluk i plast.

#### Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > VASKEROM (6,2 M<sup>2</sup>)

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Vaskerom inneholder: opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, utslagsvask i stål, hyller, tørkesnor.

## ETASJE > VASKEROM (6,2 M<sup>2</sup>)

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

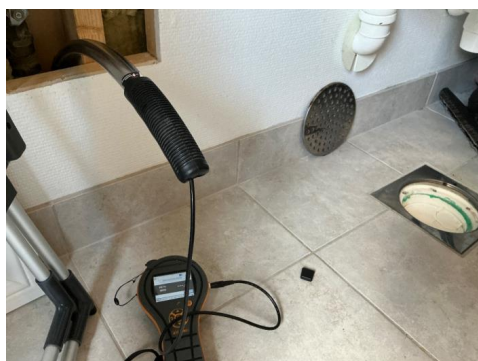
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

## ETASJE > VASKEROM (6,2 M<sup>2</sup>)

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling i luke uten å påvise unormale forhold. Selv om plassen ikke er optimal vil det kunne gi en indikasjon på om det evt. er fuktvandring i konstruksjon.



## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN (20,2 M<sup>2</sup>)

### ! TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Sigdal kjøkkeninnredning fra 2016 med laminert benkeplate. Kjøkkenøy. Slette fronter.

Integrert Siemens hvitevarer:

- oppvaskmaskin
- stekeovn
- platetopp (komfyrvakt 2022)
- kjøleskap (hel).

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller i skap under vask på befaringsdagen.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

## ETASJE > KJØKKEN (20,2 M<sup>2</sup>)

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Integrert i himling: Rørshetta kjøkkenventilator med avtrekk.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Innvendige vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besikket i rørskap.

### ! TG 1 Innvendige avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av plast.

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- Opplyst at 1 av 2 motorer ikke lengre virker.

### ! TG 2 Varmtvannsbereder/tank

#### Beskrivelse

Oso vvb på 198 liter. 2006.

#### Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

## 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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Gulvvarme i boligen. Eier opplyser at det meste elektriske arbeider er dokumentert i boligmappa. Vurdering av el. anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befarings. Takstmann har ikke fagkompetanse på område. 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/ending av el. anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. ovenfornevnte forhold.

## Branntekniske forhold

### Beskrivelse

Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler. Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr:

- a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
- b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
- c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
- d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
- e) annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

## Andre installasjoner

### Beskrivelse

Sentralstøvsuger.

## TOMTEFORHOLD

## ! TG 1 Fuktsikring og drenering

### Beskrivelse

Drenerende masser. Pukk/singel rundt grunnmur med tilstøtende masser. Tilnærmet flatt terreng rundt selve boligen. Nedløp koblet på rør i grunn.

## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Betongkonstruksjon på fundament av antatt faste masser av sprengstein på fjell.



# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

### Byggeår

2012

### Kommentar

### Standard

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Bod oppført i enkle trekonstruksjoner på betong. Bærer preg av noe fuktgang. Lufting bør utbedres. Boddør ny 2022.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

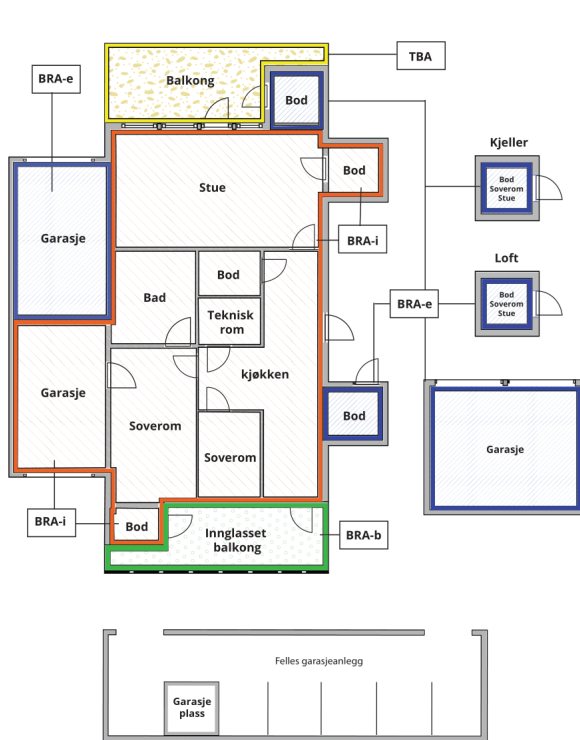
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 154                           |                             |                            | 154 | 87                              |
| <b>SUM</b>     | <b>154</b>                    |                             |                            |     | <b>87</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>154</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                                                                                                                                                                                                               | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Hall (12,3 m <sup>2</sup> ), peisstue (58,8 m <sup>2</sup> ), kjøkken (20,2 m <sup>2</sup> ), bad 1 (3,7 m <sup>2</sup> ), bad 2 (6,4 m <sup>2</sup> ), vaskerom (6,2 m <sup>2</sup> ), soverom 1 (9 m <sup>2</sup> ), soverom 2 (9,3 m <sup>2</sup> ), soverom 3 (9,2 m <sup>2</sup> ), soverom 4 (13,8 |                             |                            |

### Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet med laser og iht. NS-3940.  
Takhøyde målt til 3,52 meter i stue, skråtak. 2,45 meter på kjøkken.  
Romarealene er ca. mål og innervegger kommer tillegg i totalarealet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** 2026: Ny takteking.  
2022: Snekkerarbeid: montert ny dør til utebod, montert nye lister i stue, justert terassedør kjøkken, justert vindu på ett av soverommene, lappet sår i parkett i stuen.  
2022: Elektriker: Bytting av komfyrvakt  
2022: Elektriker: Ny stikkontakt på vaskerom  
2026: Rørlegger: påkobling av soil. +Byttet vannlås på vask på det lille badet.  
2024: Elektriker: Installasjon av overspenningsvern  
2025: Blikkenslager: taksjekk og straksutbedring av lekkasjer på gammelt tak.

## Bod

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 9                           |                            | 9   |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>9</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>9</b>                      |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Bod                         |                            |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede     | Rolle         |
|-----------|---------------|---------------|
| 07.7.2026 | David Bryn    | Takstingeniør |
|           | Kjersti Fykse | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 4601 BERGEN | 176  | 272  |      | 0    | 653.5 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Olderkjerret 113

### Hjemmelshaver

Fykse Kjersti

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig med flott beliggenhet i Olderkjerret i Hordvik.

### Adkomstvei

Privat til offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikk- og fellesledninger.

### Tilknytning avløp

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

### Om tomten

Pent opparbeidet tomt.

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 07.07.2026 |           |
| 2       | 07.07.2026 |           |
| 3       | 06.08.2026 |           |
| 4       | 13.08.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

### Grunnlag og formål

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** 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 befaringsstidspunktet, 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 fem 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."*