

Tilstandsrapport

KOE
KONSULTING



Enebolig



Breivikdalen 30, 5179 GODVIK



BERGEN kommune



gnr. 137, bnr. 601

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 02.06.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 21675-1722

Eiendomsverdi ref nr: LP5277

Foretak: KOE Konsulting AS



KOE
KONSULTING

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

KOE KONSULTING AS

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

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

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

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

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN

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

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

Rapportansvarlig



Erik Abelsen

Uavhengig Takstingeniør

ea@koekonsulting.no

992 31 782



ØNITO

KOE
KONSULTING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OBJEKT

Enebolig.
Oppført i 2010.
Innredet over 2 etasjer.

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE

Grunn- og grunnmur
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn av støpt betong.

Yttervegger

Yttervegger av tre konstruksjoner.
Utvendig bekledd med trekledning.

Takkonstruksjon

Flat tak konstruksjon av tre som er utvendig tekket med banemembran.

Etasjeskille

Bygningen har etasjeskille av antatt trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIGE FORHOLD

Overflater

Gulvene er bekledd med:
- Flis, laminat og parkett.
Veggene er bekledd med:
- Malte slette flater.
Takene er bekledd med:
- Malte himlingsplater.

1.Etasje.

-Entré (5,1 kvm).
-Bad (8,5 kvm).
-Vaskerom (3,6 kvm).
-Hall m/trapp (14 kvm).
-Soverom (5,5 kvm).
-Soverom 2 (11,9 kvm).
-Garderobe (3,1 kvm).

2.Etasje.

-Stue/kjøkken (50,6 kvm).

Våtrom:

Bad 1.Etasje.

Badet er helfliset og har malte himlingsplater i tak.
Varmekabler i gulv.
Badet er innredet med:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjvegger og badekar.

Vaskerom 1.Etasje.

Fliser på gulv, slette malte vegger og himling.
Varmekabler i gulv.
Vaskerommet er innredet med:
-Opplegg for vaskemaskin. Med integrert benkeplate og dekkside.

Kjøkken:

Kjøkken 1.Etasje.

Parkett på gulv, slette malte vegger og himlingsplater i tak.
Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av Kompositt.

Integrerte hvitevarer:

-Stekeovn.
-Platetopp.
-Ventilator.

Det plass for kjøleskap og oppvaskmaskin på kjøkkenet.

Oppvarming

Oppvarming via elektrisitet:

- Varmekabler i entre, gang, vaskerom og bad.

Tekniske installasjoner

Vannrør av rør i rør.

Avløpsrør av plast.

Sikringsskap med automatsikringer.

Hovedsikring på 50 ampere.

-200 liters varmtvannstank fra byggeår.

For fullstendig gjennomgang av boligens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

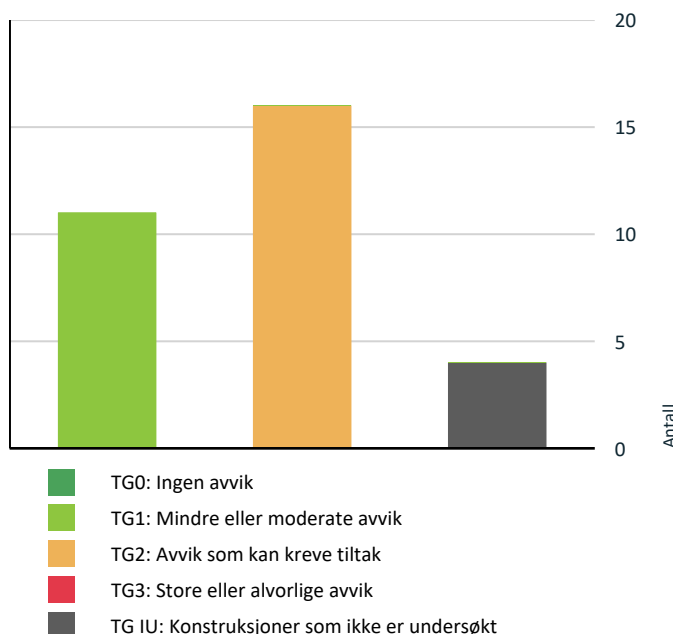
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkong-/terrassedør [Gå til side](#)

! Utvendig > Boddør [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2010

Kommentar

Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utvendig tekkt med banemembran.

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

Kontroll er utført via stige ved takfot, noe som medfører begrenset tilkomst for kontroll.

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

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

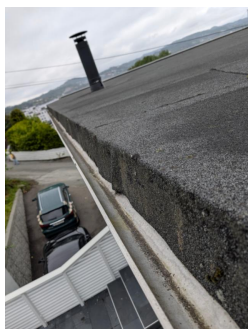
Pakning rundt pipe var løsnet, bør undersøkes nærmere.

Det ble registrert at takpapp er avsluttet ned mot takrenne, og ikke sveist/limt mot skvettlapp, noe som anses som feil utførelse. Vann kan trekke opp langs baksiden av papp, ukjent tetting mellom svettlapp og takpapp.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Videre undersøkelser av overgang skvett/takpapp.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av isolerte trekonstruksjoner.

Utvendige fasader er bekledd med trekledning og fasadeplater.

Eier informerer om at huset ble malt sommer 2026, etter befarings.

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

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

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at selve veggkonstruksjonen ikke er undersøkt, da det krever større inngrep, noe som ikke blir utført ved tilstandsrapport ved boligsalg. Yttervegger er av eldre dato og det må forventes at oppbyggingen kan ha avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fasadeplater er stedvis ført helt ned mot grunn, noe som reduserer lufting av konstruksjonen.

Det ble registrert steder uten tegn til bruk av musebånd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Musebånd anbefales at etableres rundt hele boligen

Hold konstruksjonsdel med redusert lufting under jevnlig tilsyn, dårlig lufting for utstyrt levetid på konstruksjonen.

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flatak konstruksjon av tre som er utvendig tekking.

Takkonstruksjon fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Dører/vinduer - Generelt

Beskrivelse

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

- Normal tid før kontroll og justering av dører/vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Vinduer er datert:

- 2009.

Vinduer fremstår i normal stand med ok funksjon i henhold til alder.

MRK:

Maling på vannbord under vindu har flasket av og bør vedlikeholdes i form av maling for å forlenge levetid, samt maling av karmen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vindu var noe treg å åpne/lukke, samt stedvis slitasje i innvendige pakninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale justeringer og smøring anbefales.

TG 2 Ytterdører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hovedytterdør av tre med felt av 2-lags isolerglass.
Ytterdør v/vaskerom av tre m/katteluke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedytterdør har slitasje på utvendig dørblad, samt karmen.

Dør v/vaskerom har slitasje i form av utbuling i nedre del av dørblad. Det er ikke etablert beslag under dør, glippe mellom list og tilsetningsspor.
Vrider er noe slark i og kan være treg å lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hovedytterdør fungerer med dagens bruk med redusert rest levetid.

Ytterdør på vaskerom bør skiftes snarlig før døren og karmen/omramming av dør tar skade.



TG 2 Balkong-/terrassedør

Beskrivelse

Balkongskyvedør av tre med felt av 2-lags isolerglass.

Dør av tre med 2-lags isolerglass.

Dører er datert:

- 2008.
- 2009.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Glippe mellom dørblad og karm, dør henger noe skjevt.

Balkongskyvedør har slark i vrider og noe innvendig slitasje på karmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale justeringer anbefales for at dør vandrer fritt.

Tilstandsrapport



TG 2 Boddør

Beskrivelse

Dør av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør har slitasje, oppsprukket og stedvis løsnet finer på nedre del av dørblad.
Slitasje på hengsler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidpunkt for utskifting nærmer seg.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Generelt

Beskrivelse

Dagens gjeldene krav:

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter. Der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 meter.

Mrk.:

Det er ikke tilkomst til tekking på befaring, denne blir dermed vurdert iht. Alder.

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

- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
- Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue/kjøkken til terrasse/terrasse på mark på ca 35 kvm og utgang til balkong på ca 9 kvm.

Det er rom under deler av balkong med utgang fra stue del.

Bod under terrasse/terrasse på mark på ca 8 kvm.

Det er naturlig ventilering og panel ovn for oppvarming i bod.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Terrassebord har noe slitasje og manglende vedlikehold.

Fliser har slitasje og bom under flis, samt stedvis løsnete flis ved terrasse.

Ved befaring var det ikke tilstrekkelig tilkomst for kontroll av bod under terrasse, da bod var fylt opp med oppbevaring.

Lufting av balkong over inngangsparti er begrenset og kun via yttervegg. Det anbefales lufting internt i utvendig kiste/himling.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Videre undersøkelser av bod anbefales.

Ellers normalt vedlikehold av terrassebord.

Etablering av bedre lufting anbefales i balkong over inngangsparti.

Flislagt parti har redusert restlevetid, lokale utbedringer anbefales.

MRK:

Bod er foret ut med påforingsvegger, det er ikke tilkomst for kontroll bak plater. Det er heller ikke kjent hvordan utforing er utført.

INNENDIG

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen er innredet under/mot terreng.

Grunnmur av betong konstruksjoner som er bekledd med påforingsvegger.

Ventilasjon:

-Naturlig.

Det er utført overflate søk med fuktindikator på vegger samt tatt ett hull.

Det ble på befaring registrert en vekt% på ca 17%, noe som anses som i risikosonen.

Det gjøres oppmerksomt på at påforingsvegger mot grunnmur under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fukt og kondensproblemer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble på befaring registrert en vekt% på ca 17%, noe som anses som i risikosonen.

-Under 16% anses å være normalt/tørt.

-Mellom 16-20% anses å være i risikosonen for fukt/råteskader.

-Over 20% anses å være fuktig, med høy risiko for fukt/råteskade.

Det er kun naturlig ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales mekanisk ventilering i rom under/mot terreng.

Målt nivå ligger i en sone som anbefales at holdes under oppsyn.

Det ble ikke registrert andre unormale forhold ved kontroll i hulltaking.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Bad 1.Etasje.

Badet er helfliset og har malte himlingsplater i tak.

Varmekabler i gulv.

Badet er innredet med:

-Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjvegger og badekar.

Badet er fra byggeår.

Eier informerer om at nye dusjvegger og innredning blir montert etter befaring, og er ikke kontrollert.

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

- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegget av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING

Badet fungerer med dagens bruk, det er likevel enkelte forhold som bør holdes under jevnlig oppsyn.

TG 2 blir satt på grunn av alder på membran og avvik nevnt under.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert, følgende ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje og tegn til riss i flisefuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hold under oppsyn, riss/sprekker kan indikere bakenforliggende skade.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 16 mm fall målt 80 cm fra sluk.

- 27 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisefuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

Silikonfuger og flisefuger har slitasje og stedvis tegn til riss.

Det er registrert sprekk en flis i dusnsjonen.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har 2 stk sluk.

Sluk av plast med klemring og vannlås.

Tegn til bruk av membran i sluk, ikke synlig tegn til membran ført under klemring.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avtrekk via ventil.
Tilluft er etablert i dør.

Funksjon ok v/befaring.



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da relevante soner grenser mot yttervegg, det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking i relevante soner.

Det er foretatt fuktsøk mot sone v/badekar, ingen unormale forhold registrert.

Når hulltaking ikke kan foretas, kan det ikke avdekkes om det foreligger mangler eller avvik ved tettesjiktet eller andre skjulte bygningsdeler i våtrommet. Dette innebærer en usikkerhet, og skjulte fuktskader kan ikke utelukkes. Tilstandsgrad er derfor satt til TGIU.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom 1.Etasje.

Fliser på gulv, slette malte vegger og himling.

Varmekabler i gulv.

Vaskerommet er innredet med:

-Opplegg for vaskemaskin. Med integrert benkeplate og dekkside.

Vaskerom er fra byggeår.

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

- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING

Vaskerommet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til vaskerommet.

TG 2 blir allikevel satt på grunn av alder på membran og avvik nevnt under.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert, fremstår i ok stand med normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 10 og 15 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast med klemring og vannlås.

Tegn til bruk av membran i sluk, ikke synlig tegn til membran ført under klemring.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via ventil.

Tilluft er etablert i dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da relevante soner grenser mot annet våtrom og yttervegger.

Kontroll med fuktindikator ble utført, uten indikere avvik.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken 1.Etasje.

Parkett på gulv, slette malte vegger og himlingsplater i tak.

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av Kompositt.

Integrerte hvitevarer:

-Stekeovn.

-Platetopp.

-Ventilator.

Det plass for kjøleskap og oppvaskmaskin på kjøkkenet.

Vannsensor er montert.

MRK:

Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet, det anbefales at monteres.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Funkjson ok v/befaring.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG IU Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør-i-rør system.

Fordelerskap er plassert på vaskerom.

Stoppekran er plassert på vaskerom v/sluk.

Ved befaring var det ikke tilkomst for kontroll i selve rørskapet, da innredning for vaskemaskiner stod i veien. Vannledninger er derfor ikke undersøkt.

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

- Normal tid før utskifting av vannrør av Pex/kobber er 25 - 75 år.

Mrk.:

Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Mrk.:

Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentasjon.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering med periodisk avtrekk fra bad.

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

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe i stue.

Montert i ca 2023, sist service i ca 2025.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liters varmtvannstank plassert i utvendig bod.
Bereder er fra byggeår.

MRK:

Bod var fylt opp med oppbevaring på befaring, det var derfor begrenset tilkomst for kontroll.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal levetid på en varmtvannstank er 20 - 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Videre undersøkelser av bereder anbefales når rommet er fritt for oppbevaring.

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap er plassert i entre.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 50 ampere.

Eier informerer om at de har fått installert elbillader og stikk i gang.

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

På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent Det er ikke kjent hva som er utført på det elektriske anlegget før dagens eier, arbeid utført i regi av dagens eier er utført av godkjent elbedrift.

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Samsvarserklæring er ikke fremvist.

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

Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvendig drenering er ikke kjent, antatt fra byggeår utført med selvdrenerende masser av sprengstein/pukk.

Normal elde/slitasje: 

På grunn av alder og normal levetid så må man forvente at drenering ikke fungerer tilfredsstillende samt at det da blir fuktvandring grunnmur og gulv mot grunn.

Mrk.:

Drenering er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

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

- Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong.

Grunnmur er IKKE fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold i evt. fellesarealer og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrående terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Nedløpsrør er ikke ført bort fra boligen, noe som medfører økt vannpåkjenning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nedløp bør føres vekk i drensrør.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

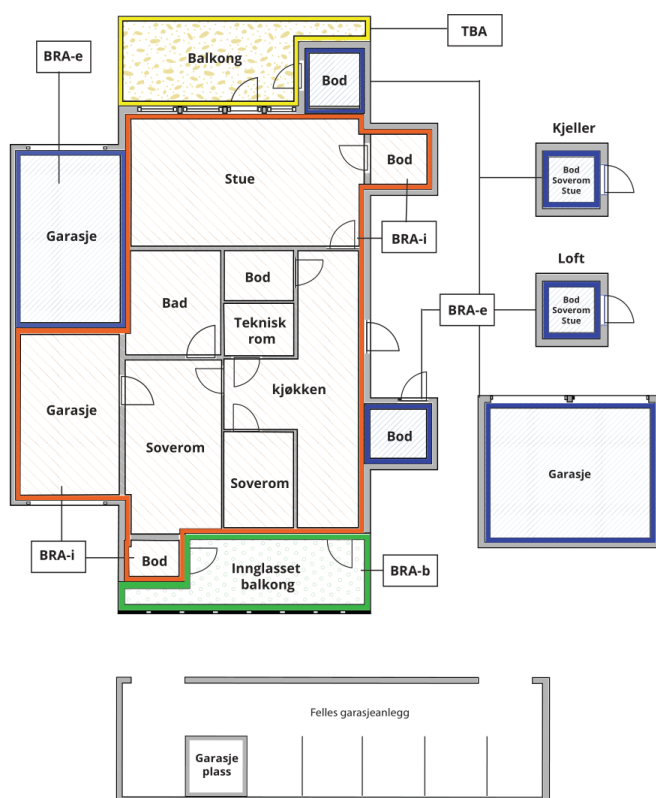
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	55	8		63	
2. Etasje	51			51	44
SUM	106	8			44
SUM BRA	114				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, vaskerom, hall m/trapp, soverom, soverom 2, garderobe	Utvendig bod	
2. Etasje	Stue/kjøkken		

Kommentar

NETTO ROMAREAL

1. Etasje.

- Entré (5,1 kvm).
- Bad (8,5 kvm).
- Vaskerom (3,6 kvm).
- Hall m/trapp (14 kvm).
- Soverom (5,5 kvm).
- Soverom 2 (11,9 kvm).
- Garderobe (3,1 kvm).

2. Etasje.

- Stue/kjøkken (50,6 kvm).

Balkong, 9,2 kvm.

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Boligen har en utforming som gjør areal vanskelig å måle, arealet er derfor å bergene som ca. for 100% oppmåling må det utføres en 3Dscan.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Fornying av kjøkken.

Nytt kjøkkenarmatur og vannsensor montert i forbindelse med ny benkeplate på kjøkken. Utført av: ASPENES RØR AS.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Erik Abelsen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	137	601	0	0	348 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Breivikdalen 30

Hjemmelshaver

Sund Stephanie Selena Bravo, Størksen Tom-Erik

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2026	
2	11.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER SPESIELT FOR RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til minimumskravene fastsatt i avhendingsloven (lov om avhending av fast eiendom) og tilhørende forskrift. Det presiseres at rapporten ikke er en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen, men kun omhandler de bygningsdeler og forhold som omfattes av forskriftens krav til en tilstandsrapport med minimumsomfang.

Rapporten vurderer og beskriver kun følgende hovedpunkter, slik disse er tilgjengelige for visuell inspeksjon uten inngrep eller demontering:

1. Våtrom.
2. Kjøkken (overflater, innredning, vann- og avløpsrør).
3. Innvendige vann- og avløpsrør.
4. Varmtvannsbereder.
5. Vannbåren varme.
6. Varmesentraler.
7. Ventilasjon.
8. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak.
9. Loft (konstruksjonoppbygging).
10. Yttervegger.
11. Vinduer og ytterdører.
12. Balkonger, verandaer og lignende.
13. Krypekjellere.
14. Rom under terreng.
15. Grunnmur.
16. Drenering.
17. Terrengforhold.
18. Elektrisk anlegg.

I mindre sameier/borettslag hvor det er mindre en 4 boenheter så blir ikke felles eiet bygningsmasse vurdert/undersøkt, bare enkelt beskrevet. Dette kan gjelde:

1. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak.
2. Loft (konstruksjonoppbygging).
3. Yttervegger.
4. Krypekjellere.
5. Rom under terreng.
6. Grunnmur.
7. Drenering.
8. Terrengforhold.

Dersom boenheten allikevel har en svært direkte tilknytting til

overnevnte bygningsdel så kan den allikevel bli vurdert.

Rapporten bygger utelukkende på visuell inspeksjon og enkle fuktmålinger med ikke-destruktive metoder. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, bruk av avansert måleutstyr eller kontroll av skjulte installasjoner. Kjøper oppfordres derfor til å foreta ytterligere undersøkelser ved behov.

Denne rapporten må ikke forveksles med en fullstendig teknisk tilstandsanalyse.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Forutsetninger

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•

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

•

Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•

Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitagesgrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt opmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses

Forutsetninger

der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten er oppbygget iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og Kapittel 2. Minstekrav til tilstandsrapporter.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Lovlighet, byggesøknad mm. Er ikke undersøkt/vurdert i denne rapporten.