

Tilstandsrapport

KOE
KONSULTING

📍 Leirvikveien 83, 5179 GODVIK

📖 BERGEN kommune

gnr. 140, bnr. 86

Sum areal alle bygg: BRA: 275 m² BRA-i: 225 m²



Befaringsdato: 15.07.2026

Rapportdato: 16.09.2026

Oppdragsnr.: 13739-3868

Eiendomsverdi ref nr: JA9960

Foretak: KOE Konsulting AS



KOE
KONSULTING

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

KOE KONSULTING AS

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

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

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

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

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN

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

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

Rapportansvarlig



Kristoffer Sæle

Uavhengig Takstingeniør

ks@koekonsulting.no

976 44 335



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

– 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 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.
Innredet over tre etasjer.
- Underetasje, 1. Etasje og loft.
Oppført i 1946.

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:
Grunnmur av naturstein som er pusset og malt.
Gulv mot grunn av støpt betong.

Yttervegger:

Yttervegger av trekonstruksjoner.
Utvendig bekledd med trekledning.

Takkonstruksjon:

Saltak konstruksjonen er utvendig tekket med stålplater med plastbelegg.

Etasjeskille:

Etasjeskille av antatt trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIGE FORHOLD

Gulvoverflater består av:
- Fliser, 1-stavs vinyl og betonggulv.
Veggoverflater består av:
- Malt strie, slett malt platekledning og slett malt murpuss.
Himlinge består av:
- Malt panel, slett malt platekledning og takplater.

Bad - Underetasje

Areal: 4,1 kvm.
Fliser på gulv, baderomsplater på vegger og takplater i himling.
Badet er innredet med: Dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning.

Bad - Loft

Areal: 9,5 kvm.
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.
Badet er innredet med: Dusjnisje, vegghengt toalett og baderomsinnredning.

Vaskerom - 1. Etasje

Areal: 5 kvm.
Vaskerommet har fliser på gulv, malte plater på vegger og malt panel i himling.
Vaskerommet inneholder: Skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken - 1. Etasje

Areal: 29,5 kvm.
1-stavs vinyl på gulv, slette malte vegger og himling.
Kvik kjøkkeninnredning med frittstående øy, profilerte fronter, glasskap og heltre benkeplate med underlimt vask av stål.

Integrerte hvitevarer:

- Kjølehyrner.
- Stekeovn.
- Micro.
- Platetopp.
- Ventilator.
- Oppvaskmaskin.

Stue/kjøkken - Underetasje

Areal: 24,5 kvm.
Fliser på gulv, murpuss på vegger og slett malt himling m/synlige bjelker.
HTH kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppvarming

Oppvarming via elektrisitet og brensel:
- Varmekabler på bad og i entre 1. Etasje.
- Luft til luft varmepumpe.
- Vedovn.

Vannrør av .

Avløpsrør av rør-i-rør samt noe kobber.
Sikringsskap med automatsikringer.
198 liters varmtvannstank, datert: 2016.

SAMMENDRAG

Boligen er opprinnelig oppført i 1946 og må vurderes ut fra byggeskikk, materialbruk og tekniske løsninger fra oppføringstiden. Det er gjennom årene utført flere oppgraderinger og utskiftninger, men det registreres også bygningsdeler med høy alder og behov for vedlikehold eller utbedring.

Det er blant annet registrert vesentlige avvik ved rom under terreng og bad i underetasjen, hvor tiltak og oppgraderinger må påregnes. I tillegg er det registrert flere forhold med TG2 som bør følges opp for å opprettholde bygningens funksjon og begrense risiko for videre skader.

For boliger av denne alderen må det generelt forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn for nyere boliger. Løpende vedlikehold, utskifting av eldre bygningsdeler og jevnlig oppgraderinger vil være en naturlig del av eierskapet for å ivareta bygningens tekniske tilstand og verdi.

GENERELL OPPLYSNING

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

Oppdraget omfatter kun de undersøkelser og vurderinger som følger av forskriftens minstekrav. Rapporten er ikke en

Beskrivelse av eiendommen

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

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

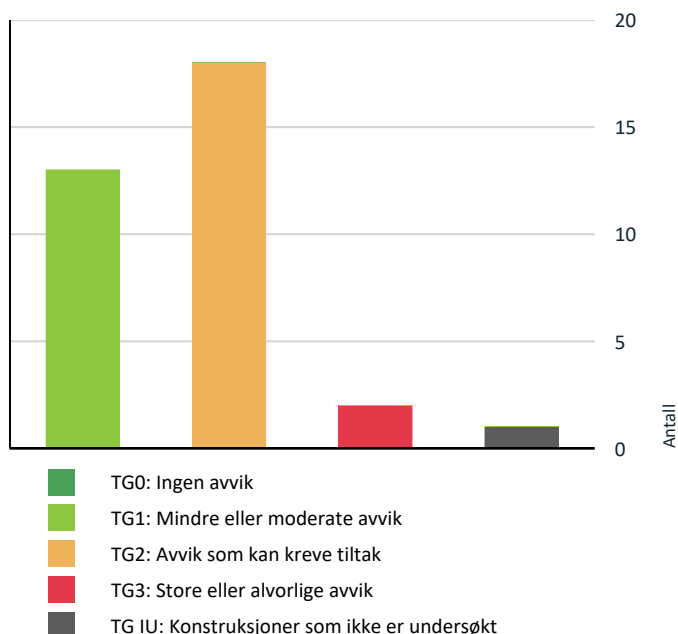
[Gå til side](#)

Bod

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

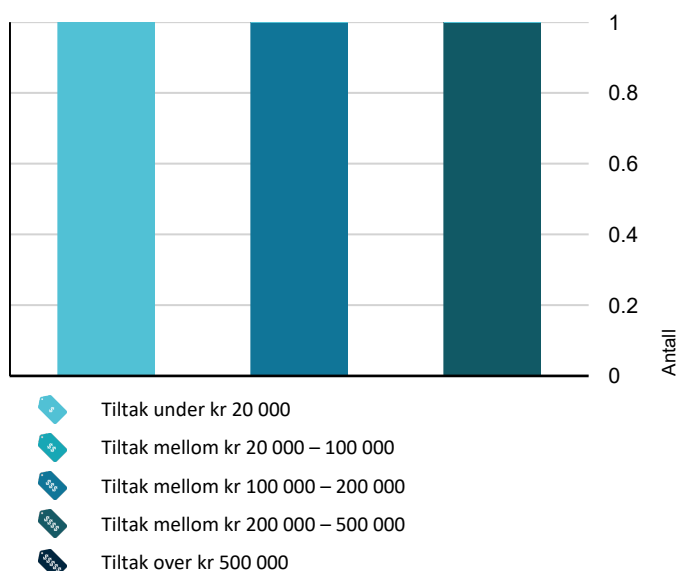
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Takteking	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Inngangsdør - U. Et	Gå til side
!	Utvendig > Balkong-/terrassedør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Innvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- | | | |
|---|---|-----------------------------|
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon | Gå til side |
| ! | Våtrom > Loft > Bad > Dokumentasjon for våtrom | Gå til side |
| ! | Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv | Gå til side |
| ! | Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk | 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

1946

Kommentar

Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak konstruksjonen er utvendig tekket med stålplater med plastbelegg.

Alder på tekking er ikke kjent.

Dokumentasjon på tekking foreligger ikke.

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

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

- Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det registreres stedvise skader i overflatebehandlingen på takplatene. Videre fremstår enkelte beslag og overganger mot ark/oppløft, herunder blybeslag, med mindre tilfredsstillende utførelse og detaljløsninger. Slike overganger er spesielt utsatte for vanninntrenging dersom utførelsen ikke er tilstrekkelig tett eller varig. Tekking med synlig skrueinnfesting medfører også at pakninger og innfestinger er vedlikeholdspunkter som må følges opp over tid.

Konsekvens/tiltak

- Skader i overflatebehandlingen bør utbedres for å begrense risiko for korrosjon. Beslag og overganger ved ark/oppløft bør kontrolleres nærmere, og mangelfulle detaljer utbedres for å sikre tilfredsstillende tetthet. Skrueinnfestinger og pakninger bør kontrolleres og skiftes ved behov som en del av normalt vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som eldre trekonstruksjon med sperrer/takstoler og bordtak.

Loftet er tilgjengelig for inspeksjon, men lagrede gjenstander, manglende gangbart gulv og isolasjon begrenser tilkomsten. Etasjeskillet mot underliggende rom er isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det registreres stedvis misfarging på undertaket, som kan indikere tidligere eller periodevis fukt-/kondenspåvirkning samt noe misfarging som kan indikere på dårlig lufting. Videre registreres det stedvis manglende isolasjon og dampsperre i etasjeskillet, noe som kan bidra til varmetap og økt risiko for kondens på kaldt loft. Loftet er også delvis utilgjengelig som følge av lagrede gjenstander.

Konsekvens/tiltak

- Forholdene bør utbedres. Årsaken til misfargingene på undertaket bør avklares, og eventuell fukt- eller kondensproblematikk må utbedres. Manglende isolasjon og dampsperre i etasjeskillet må kompletteres for å redusere varmetap og risiko for kondens. Loftets ventilasjon bør samtidig kontrolleres og forbedres ved behov for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av trekonstruksjoner.

Utvendige fasader er bekledd med trekledning.

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

- Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det registreres avskallet og slitt overflatebehandling. Kledningen er flere steder avsluttet svært nær terreng, noe som medfører økt fuktbelastning. Det registreres også stedvis begrenset eller manglende lufting bak kledningen, noe som reduserer konstruksjonens uttørkingsmuligheter.

Ved overgang mellom yttervegg og grunnmur registreres det stedvis åpne og mangelfullt utførte partier, med synlig vindsperre og underliggende konstruksjon. Overgangen fremstår ikke tilfredsstillende avsluttet eller beskyttet mot værpåvirkning. Dette medfører økt risiko for fuktinntrenging og påfølgende skader i trekonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Overflatebehandling og skadet kledning bør utbedres ved behov. Avstanden mellom kledning og terreng bør økes der dette er mulig, og det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting bak kledningen ved fremtidige vedlikeholds- eller rehabiliteringsarbeider. Forholdene gir økt risiko for videre fuktpåvirkning og nedbrytning dersom de ikke utbedres.

Overgangen mellom yttervegg og grunnmur bør utbedres og gis en tett og værbestandig avslutning, med egnet beslag og/eller annen fuktsikker løsning.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinder av tre med 2-lags isolerglass.

Vinduer er datert:

- 1984, 90-tallet, 2003, 2016, 2023

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

Vinduer er datert:

- 2011.

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

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

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

Vurdering av avvik:

• Vinduene fra 1984 og 1990-tallet har oppnådd høy alder og bærer preg av normal slitasje og elde. Det registreres generelt noe avskallet maling og utvendig værslitasje på trevinduene. Alderen medfører økt risiko for redusert tetthet, slitasje på beslag og pakninger samt svekket isolerende egenskaper.

Konsekvens/tiltak

• Vinduene bør vedlikeholdes med nødvendig overflatebehandling for å hindre videre nedbrytning av treverket. Eldre vinduer må påregnes løpende vedlikehold, og utskifting bør forventes etter hvert som teknisk levetid nås eller funksjonssvikt oppstår. De nyere vinduene fremstår uten vesentlige avvik ved befaringen.

TG 1 Hovedinngangsdør

Beskrivelse

To-fløyet inngangsdør av tre med felt av 2-lags isolerglass.

Døren er datert:

- 2016.

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

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

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

TG 1 Balkong-/terrassedør

Beskrivelse

Dør av tre med felt av 2-lags isolerglass.

Døren er datert:

- 2016.

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

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

Tilstandsrapport

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

Inngangsdør - U. Et

Beskrivelse

Dør av tre.

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

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

Vurdering av avvik:

- Ytterdøren er nyere, men det registreres at døren er noe tung å låse, noe som indikerer behov for justering. Videre er døren ikke tilfredsstillende tett i underkant, noe som kan medføre trekk og økt varmetap.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å justere dør, låskasse og beslag slik at døren fungerer tilfredsstillende. Tettingen i underkant bør utbedres ved justering eller utskifting av tetningslist/terskelløsning for å sikre tilfredsstillende tetthet mot luftinntrengning.

Vaskeromsdør

Beskrivelse

Dør av tre med felt av isolerglass.

Døren er datert:

- 2026.

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

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

Balkong-/terrassedør

Beskrivelse

Dør av tre med felt av 2-lags isolerglass.

Døren er datert:

- 2002.

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

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

Vurdering av avvik:

- Ytterdøren subber og tar stedvis i karm ved åpning og lukking. Dette indikerer behov for justering og medfører redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å justere dør og beslag slik at døren får normal funksjon uten å subbe mot karm. Dersom justering ikke er tilstrekkelig, kan ytterligere utbedringer av hengsler eller karm være nødvendig.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra kjøkken til balkong på ca. 32 kvm.

Utgang fra stue til innglasset balkong på 17,7 kvm.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

INNENDIG

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har innredede rom under terreng. Grunnmurene er utført i naturstein og er innvendig pusset og malt. Konstruksjonen fremstår som opprinnelig. Rommene har kun naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det registreres stedvis bom/hulrom bak murpuss, fliser samt tegn til fuktpåvirkning. Ved inngangsdøren i underetasjen er det registrert forhøyet fuktighet i treverk. I kott er det montert knotteplast på innsiden av grunnmuren. Løsningen fremstår lite fagmessig og kan være etablert som følge av fuktvandring gjennom grunnmuren. Det registreres også betydelig korrosjon/rustangrep på synlige ståldeler langs grunnmuren, samt lokale misfarginger/rustmerker på tilstøtende murflater. Forholdene indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fukt over tid.

Kun naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskifting og uttørking av rommene. Innvendig knotteplast vanskeliggjør samtidig kontroll av bakenforliggende murflater, og skjulte fukt- og følgeskader kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Årsak og omfang av fuktbelastningen bør undersøkes nærmere. Det bør særlig foretas kontroll bak den innvendige knotteplasten og vurdering av de korrosjonsutsatte ståldelene. Utvendig drenering og fuksikring bør sees i sammenheng med de registrerte forholdene. Skadet/løs murpuss og korroderte ståldeler må utbedres etter nærmere kartlegging. Ventilasjonen bør også vurderes forbedret.

Kostnadsestimatet omfatter nærmere undersøkelser og nødvendige utbedringer av registrerte fukt- og korrosjonsforhold, herunder fjerning/utbedring av innvendig knotteplast, reparasjon av skadet murpuss, behandling eller utskifting av korroderte ståldeler samt lokale tiltak mot fuktinntrenging. Endelig kostnad vil avhenge av skadeomfang og årsak, som først kan fastslås etter nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Areal: 4,1 kvm.
Fliser på gulv, baderomsplater på vegger og takplater i himling.

Badet er innredet med: Dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning.

I henhold til NS 3600 varierer forventet levetid for tettesjikt i våtrom avhengig av membrantype og om det foreligger dokumentasjon på utførelsen. Følgende alderskriterier legges til grunn ved vurdering av tettesjiktets fremtidige funksjon:
- Smøremembran: 22 år/15 år uten dokumentasjon.

Tilstandsrapport

- Baderomspanel: 20 år/10 år uten dokumentasjon.

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

HELHETSVURDERING

Badet fremstår med en samlet tilstandsgrad TG 3. Det er registrert flere vesentlige avvik, herunder ufagmessig utførelse av overflater og tettesjikt, sprekker i flere gulv- og veggfliser, fuktmerker i himlingen samt manglende fall til sluk. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.

Den registrerte utførelsen gir økt risiko for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen. Med bakgrunn i omfanget av avvikene og manglende dokumentasjon anbefales en total rehabilitering av badet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Areal: 5 kvm.

Vaskerommet har fliser på gulv, malte plater på vegger og malt panel i himling.

Vaskerommet inneholder: Skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

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

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

- Smøremembran: 22 år/15 år uten dokumentasjon.

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

HELHETSVURDERING

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

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

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av tettesjiktets alder og øvrige registrerte avvik beskrevet under de enkelte bygningsdelene.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 15 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Gulvet har ujevnt fall, og fallforholdene mot sluk er ikke i samsvar med gjeldende krav. Deler av gulvet har utilstrekkelig fall, noe som kan medføre at vann blir stående på gulvet og ikke ledes tilfredsstillende til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfulle fallforhold øker risikoen for vannansamlinger, fuktbelastning og følgeskader. Forholdet kan ikke utbedres som et enkelt vedlikeholdstiltak, og bør inngå i en helhetlig rehabilitering av badet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast med klemring og vannlås.

Synlig membran i sluk, men ikke mulig å konstatere om det er mansjett under klemring grunnet fliselim.

Utførelse og type membran er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Sluk, membran og øvrig tettesjikt er over 15 år gammelt og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygging. På grunn av alder og manglende dokumentasjon er det usikkerhet knyttet til tettesjiktets gjenværende levetid og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke nødvendigvis behov for umiddelbare tiltak dersom våtrommet fungerer uten tegn til skader. Videre bruk bør likevel skje med oppmerksomhet på lekkasjer og fuktsymptomer. Eldre tettesjikt har økt risiko for svekket funksjon og lekkasje, som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Oppgradering eller full rehabilitering må påregnes innen overskuelig tid.

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 i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke etablert tilfredsstillende tilluft til vaskerommet, eksempelvis via luftespalte under dør eller ventil i dør/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilluft kan redusere ventilasjonens funksjon og gi utilstrekkelig luftutskifting, noe som kan øke risikoen for fukt- og kondensproblemer. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til rommet, for eksempel med luftespalte under dør.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det har ikke vært mulig å utføre hulltaking i tilknytning til vaskerommet, da tilgjengelige tilstøtende vegger vender mot yttervegger og gulvet ligger direkte mot grunn. Det finnes derfor ingen egnede kontrollpunkter for destruktiv undersøkelse av konstruksjonen.

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Areal: 9,5 kvm.

Badet er helfliset og har en slett malt himling.

Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusjnisje, vegghengt toalett og baderomsinnredning.

Eier opplyser om at badet er oppusset i ca. 2016.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging eller produkter.

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

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

- Smøremembran: 22 år/15 år uten dokumentasjon.

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

HELHETSVURDERING

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

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

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av tettesjiktets alder og øvrige registrerte avvik beskrevet under de enkelte bygningsdelene.

LOFT > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

LOFT > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

LOFT > BAD

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 5 mm fall i nedsenket del.
- 15 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

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

Vurdering av avvik:

- Fallforholdene mot sluk er ikke i samsvar med gjeldende krav. Gulvet har begrenset fall mot sluk, og vann ledes derfor ikke tilfredsstillende til sluket fra alle deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfulle fallforhold kan medføre at vann blir stående på gulvet og gir økt fuktbelastning. Forholdet bør utbedres ved neste rehabilitering av vaskerommet.

LOFT > BAD

! TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rennesluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

Utførelse og type membran er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Sluk, membran og øvrig tettesjikt er over 10 år gammelt og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygging. På grunn av alder og manglende dokumentasjon er det usikkerhet knyttet til tettesjiktets gjenværende levetid og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke nødvendigvis behov for umiddelbare tiltak dersom våtrommet fungerer uten tegn til skader. Videre bruk bør likevel skje med oppmerksomhet på lekkasjer og fuktsymptomer. Eldre tettesjikt har økt risiko for svekket funksjon og lekkasje, som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Oppgradering eller full rehabilitering må påregnes innen overskuelig tid.

LOFT > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

LOFT > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via elektrisk avtrekksvifte.
Tilluft er etablert i dør.

LOFT > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom.
Ingen unormale forhold eller forhøyede verdier blir registrert.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 24,5 kvm.

Fliser på gulv, murpuss på vegger og slett malt himling m/synlige bjelker.

HTH kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask.

Enkel innredning uten fastmonterte hvitevarer.

Oppgradering må forventes om innredning skal tilfredstille dagens standard for komplett kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 29,5 kvm.

1-stavs vinyl på gulv, slette malte vegger og himling.

Kvik kjøkkeninnredning med frittstående øy, profilerte fronter, glasskap og heltre benkeplate med underlimt vask av stål.

Integrerte hvitevarer:

- Kjølehyjorne.
- Stekeovn.
- Micro.
- Platetopp.
- Ventilator.
- Oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør-i-rør samt noe kobber i underetasje.

Fordelerskap er plassert i underetasje.

Stoppekran er plassert i underetasje.

Vannrør opplyses å være fra:

- 2016.

Avløpsrør av plast.

Avløpsrør opplyses å være fra:

- 2016.

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

Tilstandsrapport

Vannrør
- Plast (rør-i-rør): 40 år.
- Kobberrør: 50 - 70 år.
Avløpsrør
- PP plastrør: 67 år.

Det er kun innvendige vann- og avløpsrør som har vært tilgjengelige for vurdering ved befaringen. Vanninntak og utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- De registrerte kobberrørene er av eldre dato og har, ut fra alder, begrenset forventet restlevetid. Alderen medfører økt risiko for slitasje, korrosjon og lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at de eldre kobberrørene skiftes ut i forbindelse med en fremtidig rehabilitering av badet. Vanninntak og utvendige stikkledninger omfattes ikke av denne vurderingen og bør kontrolleres separat ved behov.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har en kombinasjon av naturlig og mekanisk ventilasjon i 1. etasje og på loftet. Underetasjen har ikke etablert ventilasjon.

Ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Underetasjen mangler ventilasjon. Begrenset luftutskifting øker risikoen for opphopning av fukt og dårlig inneklima, særlig i rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon i underetasjen for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risikoen for fukt-, kondens- og inneklimaproblemer.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe installert i stue.

Datert: 2017.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

198 liters varmtvannstank plassert i underetasje.

Datert: 2016.

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

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

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert på loft og i underetasje.
Inneholder: Automatsikringer.

Merknad:

Det registreres stedvis noe eldre anlegg samt en del løse ledninger i kott i underetasje.

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

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

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

TOMTEFORHOLD

TG 2 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.

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. NS 3600:

- Fuktsikringsløsning etter dagens anbefalinger: 30 år
- Fuktsikringsløsning frem til 1990-tallet: 25 år

Vurdering av avvik:

- Dreneringen har høy alder, og det er registrert indikasjoner på begrenset funksjon. Forholdet medfører økt risiko for fuktinntrengning mot grunnmuren og redusert evne til å lede vann bort fra konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å holde forholdet under observasjon og påregne utskifting eller oppgradering av dreneringen. Dersom det oppstår økende fuktproblemer i kjeller eller rom under terreng, bør dreneringen undersøkes nærmere og utbedres.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Vegger mot grunn er utført i naturstein som er pusset og malt.

Normal elde/slitasje:

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

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det registreres sprekker i grunnmuren. Årsaken til sprekkdannelsen er ikke nærmere avklart ved befaringen. Sprekkene kan gi økt risiko for fuktinntrengning og videre nedbrytning dersom de utvikler seg.

Konsekvens/tiltak

- Sprekkene bør holdes under observasjon med tanke på eventuell videre utvikling. Ved tegn til økende sprekkdannelse eller fuktinntrengning anbefales nærmere undersøkelse og nødvendig utbedring.

Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flat og dels skrånende, og er opparbeidet med plen, beplantning og faste dekker. Overvannshåndteringen fremstår ved befaringen som tilfredsstillende, uten registrerte forhold som tilsier mangelfull avledning av overflatevann.

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

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 befaringstidpunktet. 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

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent.

Standard

Enkel frittstående trebygning oppført i laftet trekonstruksjon. Bygningen har saltak med shingel og står oppført på punktfundamentering over terreng.

Den frittstående bygningen er ikke kontrollert i henhold til kravene i avhendingsloven eller NS 3600, og omfattes ikke av denne tilstandsrapporten. Bygningen er kun registrert ved en enkel visuell befarings, og det er ikke foretatt nærmere tekniske undersøkelser eller tilstandsvurdering.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Tilbygg / modernisering

2016	Oppussing	Det opplyses om at boligen ble oppusset og oppgradert i 2016.
2025	Modernisering	Det opplyses om at underetasje ble moderniser og dels oppusset i 2025.
2025	Vedlikehold	Det opplyses om at kledning på gavlvegg ble skiftet.

Utestue



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent.

Standard

Oppført i murkonstruksjoner med saltak konstruksjon av tre. Takkonstruksjon har utvendig torvtak.

Den frittstående bygningen er ikke kontrollert i henhold til kravene i avhendingsloven eller NS 3600, og omfattes ikke av denne tilstandsrapporten. Bygningen er kun registrert ved en enkel visuell befarings, og det er ikke foretatt nærmere tekniske undersøkelser eller tilstandsvurdering.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

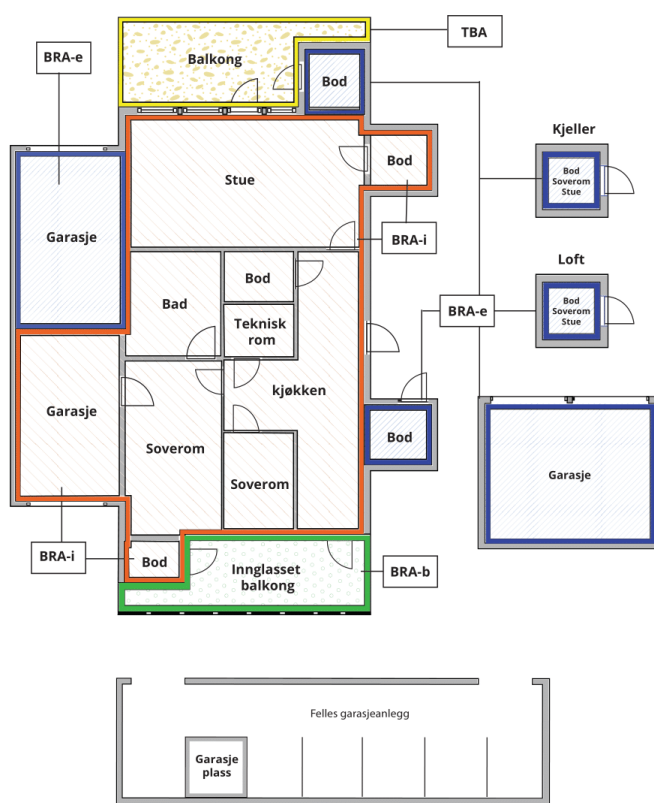
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 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

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Underetasje blir i dag benyttet som hybel.
Tilfredsstiller ikke dagens krav til takhøyde eller dagslys.

Utestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Utestue	

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	49			49	
1. Etasje	122		18	140	32
Loft	54			54	
SUM	225		18		32
SUM BRA	243				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, kjølerom, stue/kjøkken, bad, kott		
1. Etasje	Trimrom, toalettrom, stue, kjøkken, vaskerom, entré		Innglasset balkong
Loft	Bad, hall m/trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, garderobe		

Kommentar

NETTO ROMAREAL

Underetasje

- Entré: 9 kvm.
- Kjølerom: 2 kvm.
- Stue/kjøkken: 31 kvm.
- Bad: 4,1 kvm.
- Kott: 1,6 kvm.

1. Etasje

- Entré: 13 kvm.
- Trimrom: 15 kvm.
- Toalettrom: 1,9 kvm.
- Stue: 52,3 kvm.
- Kjøkken: 29,5 kvm.
- Vaskerom: 5 kvm.
- Innglasset balkong: 17,7 kvm.

Loft

- Hall m/trapp: 12,8 kvm.
- Soverom 1: 7,4 kvm.
- Soverom 2: 7 kvm.
- Soverom 3: 9 kvm.
- Garderobe: 5,5 kvm.
- Bad: 9,5 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.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.7.2026	Kristoffer Sæle	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	140	86	0	0	902.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Leirvikveien 83

Hjemmelshaver

Dyrøy Andre Hille, Dyrøy Merethe

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	13.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	13.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	13.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2026	
2	16.09.2026	
3	16.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *“Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.”*