

# Tilstandsrapport



Enebolig



Tertnesveien 149, 5114 TERTNES



BERGEN kommune



gnr. 186, bnr. 201

**Sum areal alle bygg: BRA: 203 m<sup>2</sup> BRA-i: 159 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 16.07.2026

Rapportdato: 12.08.2026

Oppdragsnr.: 20489-2579

Referansenummer: XH7519

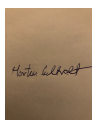
Foretak: 7-Fjellstakst AS

Takstingenør: Morten Soltvedt



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.

## Rapportansvarlig



Morten Soltvedt  
Uavhengig Takstingeniør  
ms@7-fjellstakst.no  
411 42 411



# 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

Enebolig over ett plan fra 1982, med tre soverom, to bad, stue og kjøkken. Boligen har garderobeløsninger og eget vaskerom. Stor terrasse med utgang fra stue. Dobbel garasje på tomten. Beliggenhet i Tertnesveien 149, 5114 Tertnes – et etablert område med gode solforhold og nærhet til lokale fasiliteter.

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og behov for oppgraderinger. Det vises til rapportens øvrige beskrivelser og tilstandsvurderinger.

## Enebolig - Byggeår: 1982

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongtakstein og stigetrinn til feier, pusset og malt pipe. Taket er besikket fra bakkenivå, det er visuelt kontrollert for utførelse og eventuelle avvik. Undertak er ikke kontrollert, vurdering er basert på alder.

Renner og nedløp i plast. Kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.

Beslag rundt pipe er kontrollert, krav til snøfangere utredet.

Det er W-tak i trekonstruksjon med prefabrikerte takstoler og kaldt loft. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet.

Tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold og lysinntrengning. Loftrommet undersøkt relatert ventilering, skadedyr og andre avvik.

Vegger er bygget opp med reisverk og utvendig stående kledning. Kontrollert for utførelse og mulige avvik. Det er registrert noe slitasje/ værslit kledning.

Malte vinduer fra ulik alder. Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert for mulige avvik.

Eldre trehoveddør med sidefelt, terrasseskyvedør i aluminium, terrassedør med vindu og nyere ytterdør til vaskerom. Dørene er funksjonelle med normal slitasje, og noe vedlikehold må forventes på de eldre delene. Ukjent årstall. Dører er kontrollert for slitasjegrad, montering og andre mulige avvik.

Terrasse på terreng med utgang fra stue. Konstruksjonen er kontrollert for generell slitasje, sikring og eventuelle avvik. Terrassen fremstår som funksjonell med normal bruksslitasje.

Trapp i betong for utvendig tilkomst

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med ulike overflater parkett og fliser. Overflater fra byggeår.

Overflater er kontrollert for knirk, svikt og visuelt for utførelse og slitasje. Tilstandsvurdering er basert på helhetlig vurdering.

Innvendige vegger består av tapet, malte plater og panel. Himling har himlingsplater. Overflatene fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje i forhold til alder og bruk, men med noe etterslep på vedlikehold.

Gulv mot grunn i betong fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har murt peis med lukket peisinnsetts. Peisen er visuelt kontrollert for slitasje, sotansamling, innfesting og generelle avvik. Konstruksjonen fremstår som eldre, men funksjonell, med normal bruksslitasje i forhold til alder. Videre faglig vurdering av røykkanal og trekkforhold anbefales ved behov.

Innvendige finerdører med normal slitasje i forhold til alder og bruk. Dørene er kontrollert for funksjon, slitasje og eventuelle avvik, og fremstår i hovedsak som ordinært vedlikeholdt.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Etasje › Bad

Bad fra byggeår med fliser på gulv og vegger, og plater i tak, innredning med servant, toalett, bide og dusjkabinett. Badet har fungert ihht formål, men dagens krav har andre tilnærminger og forventninger og disse i tillegg til alder ligger til grunne for avgitt tilstandsgrad.

Våtrom › Etasje › Bad 2

Bad fra byggeår med fliser på gulv og vegger, himlingsplater i tak, innredning med servant, toalett og badekar. Badet har fungert ihht formål, men dagens krav har andre tilnærminger og forventninger og disse i tillegg til alder ligger til grunne for avgitt tilstandsgrad.

Våtrom › Etasje › Vaskerom

Vaskerommet er fra byggeår og har betong på gulv og malte plater på vegger, himlingsplater i tak. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og har et eldre sluk i gulvet. Vaskerommet har fungert i henhold til formålet, men dagens krav og forventninger til våtrom er endret siden byggeåret. Dette, sammen med alder og materialbruk, ligger til grunn for vurdert tilstandsgrad.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske.

Kjøleskap, fryseboks, komfyr, oppvaskmaskin og vannstoppsystem. Kjøkkenet er kontrollert for røropplegg, fuktighet, skader og bruksslitasje.

Ventilator i overskap, med kanal ut gjennom vegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Skjult/synlig røropplegg av kobber-rør med plastkappe.

# Beskrivelse av eiendommen

Avløpsrør i plast med ukjent alder.

Rørene er vurdert med fokus på alder, materialtype, tilgjengelighet og eventuelle tegn til slitasje eller lekkasje.

Naturlig ventilasjon med ventiler i himling på bad og vaskerom med kanal over tak, ventiler i vindu på resten av romma. Mekanisk avtrekk på kjøkken.

Luft-til-luft varmepumpe, plassert i stue.

Produksjonsår for varmepumpen fremgår ikke av merkeskiltet og er ikke kjent.

Bereder fra 1994, rom med sluk og strøm koblet i veggboks.

Elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter fra byggeår. Anlegget er eldre, men med noen endringer foretatt.

Det er utført visuell kontroll av rømningsveier, røykvarsling, slokkeutstyr, pipe/ildsted og synlige elektriske installasjoner. Det er sett etter åpne gjennomføringer, mangelfull seksjonering og avvik i materialbruk der dette er tilgjengelig uten inngrep. Ingen konstruksjonsåpning eller funksjonstesting er utført, og skjulte avvik kan ikke utelukkes.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

Det er ikke kjennskap til eventuelt dreneringssystem, og det er ikke registrert noe form for utvendig fuktsikring langs grunnmuren mot terreng.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noe tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Forstøtningsmur i naturstein og i betong. Murer er kontrollert for utførelse og avvik.

Terreng på eiendommen er relativt bratt, men flatt rundt boligen, opparbeidet med platning og belegningsstein ved inngang. Naturtomt rundt.

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering er basert på alder og avgitte opplysninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

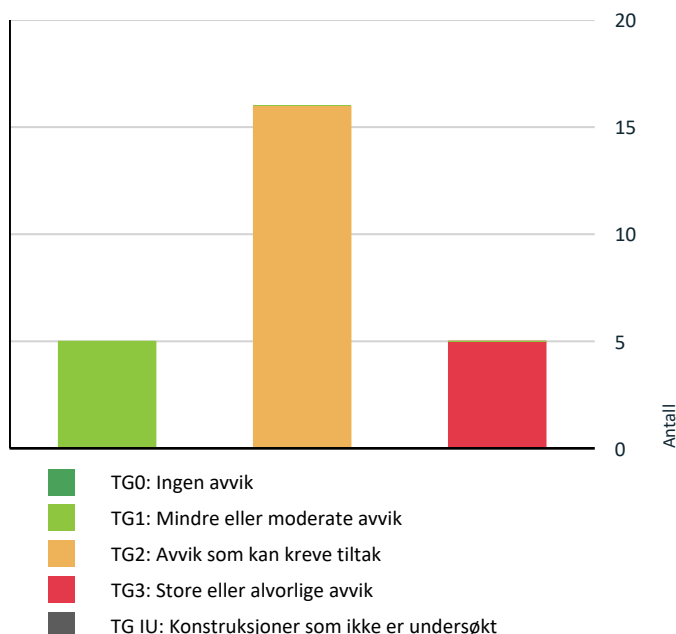
### Enebolig

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

Tilbygg på vaskerom.

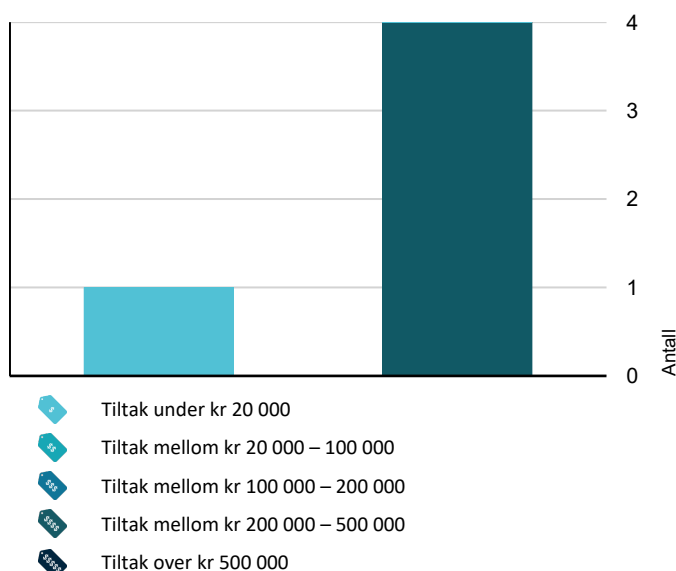
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [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 > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)  
inkl. overvann og avløp fra drenering

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- ! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1982

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

**Anvendelse**  
Beboelse

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Fremstår med noe etterslep på vedlikehold.

### Tilbygg / modernisering

|      |         |                                                  |
|------|---------|--------------------------------------------------|
| 2000 | Tilbygg | Tilbygg/utvidelse av vaskerom. Usikkert årstall. |
|------|---------|--------------------------------------------------|



## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Betongtakstein og stigeirinn til feier, pusset og malt pipe .  
Taket er besiktiget fra bakkenivå, det er visuelt kontrollert for utførelse og eventuelle avvik. Undertak er ikke kontrollert, vurdering er basert på alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekingen ved behov.
- Jevnlig tilsyn og vedlikehold, lokale tiltak må påregnes på sikt.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

### TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

#### Beskrivelse

Renner og nedløp i plast. Kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.  
Beslag rundt pipe er kontrollert, krav til snøfangere utredet.

#### Vurdering av avvik:

- Takrenner og nedløp har ukjent alder. Basert på synlig slitasje og materialets normale levetid vurderes de å være nær slutten av sin funksjonelle levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig, tiltak kan ikke utelukkes.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

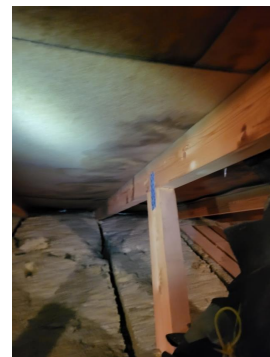
Det er W-tak i trekonstruksjon med prefabrikerte takstoler og kaldt loft. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet. Tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold og lysinntrengning. Loftrommet undersøkt relatert ventilering, skadedyr og andre avvik.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser
- Det observeres det som fremstår som eldre fuktskade i konstruksjonen rundt pipe. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befarings, men været har vært tørt over lengre tid, og forholdet kan derfor ikke anses avklart. Nærmere undersøkelse anbefales, og tilstanden bør overvåkes. Tiltak kan ikke utelukkes.



## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Vegger er bygget opp med reisverk og utvendig stående kledning. Kontrollert for utførelse og mulige avvik. Det er registrert noe slitasje/ værslit kledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

### Beskrivelse

Malte vinduer fra ulik alder. Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert for mulige avvik.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



## TG 2 Ytterdører

### Beskrivelse

Eldre trehoveddør med sidefelt, terrasseskyvedør i aluminium, terrassedør med vindu og nyere ytterdør til vaskerom. Dørene er funksjonelle med normal slitasje, og noe vedlikehold må forventes på de eldre delene. Ukjent årstall. Dører er kontrollert for slitasjegrad, montering og andre mulige avvik.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

### Beskrivelse

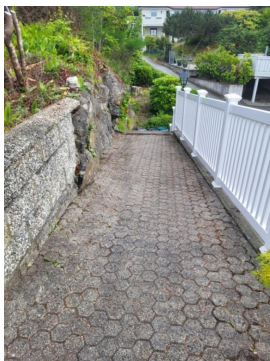
Terrasse på terreng med utgang fra stue. Konstruksjonen er kontrollert for generell slitasje, sikring og eventuelle avvik. Terrassen fremstår som funksjonell med normal bruksslitasje.



## Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp i betong for utvendig tilkomst



## INNENDIG

## TG 2 Overflater - gulv

### Beskrivelse

Innvendige gulv med ulike overflater parkett og fliser.

Overflater fra byggeår.

Overflater er kontrollert for knirk, svikt og visuelt for utførelse og slitasje.

Tilstandsvurdering er basert på helhetlig vurdering.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre løse fliser og tette fuger, samt kontrollere om det foreligger underliggende fuktproblemer.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Overflater - vegger og himlinger

### Beskrivelse

Innvendige vegger består av tapet, malte plater og panel. Himling har himlingsplater. Overflatene fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje i forhold til alder og bruk, men med noe etterslep på vedlikehold.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

### Konsekvens/tiltak

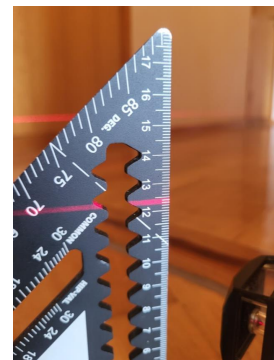
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.



## TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

### Beskrivelse

Gulv mot grunn i betong fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.



## Radon

### Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmåling

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

# Tilstandsrapport



## Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

### Beskrivelse

Boligen har murt peis med lukket peisinnset. Peisen er visuelt kontrollert for slitasje, sotansamling, innfesting og generelle avvik. Konstruksjonen fremstår som eldre, men funksjonell, med normal bruksslitasje i forhold til alder. Videre faglig vurdering av røykkanal og trekkforhold anbefales ved behov.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.



TG 2

## Innvendige dører

### Beskrivelse

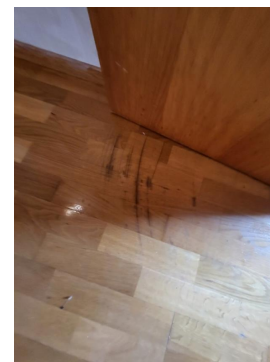
Innvendige finerdører med normal slitasje i forhold til alder og bruk. Dørene er kontrollert for funksjon, slitasje og eventuelle avvik, og fremstår i hovedsak som ordinært vedlikeholdt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

TG 3

## Generell

### Beskrivelse

Bad fra byggeår med fliser på gulv og vegger, og plater i tak, innredning med servant, toalett, bide og dusjkabinett.

Badet har fungert ihht formål, men dagens krav har andre tilnærminger og forventninger og disse i tillegg til alder ligger til grunne for avgitt tilstandsgrad.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- 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.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD 2

### ! TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Bad fra byggeår med fliser på gulv og vegger, himlingsplater i tak, innredning med servant, toalett og badekar. Badet har fungert ihht formål, men dagens krav har andre tilnærminger og forventninger og disse i tillegg til alder ligger til grunne for avgitt tilstandsgrad.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



## ETASJE > VASKEROM

### ! TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår og har betong på gulv og malte plater på vegger, himlingsplater i tak. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og har et eldre sluk i gulvet. Vaskerommet har fungert i henhold til formålet, men dagens krav og forventninger til våtrom er endret siden byggeåret. Dette, sammen med alder og materialbruk, ligger til grunn for vurdert tilstandsgrad.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 3 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkken med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske. Kjøleskap, fryseboks, komfyr, oppvaskmaskin og vannstoppsystem. Kjøkkenet er kontrollert for røropplegg, fuktighet, skader og bruksslitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.
- Det anbefales å undersøke årsaken til skader/fuktskjolder og utbedre disse. Skadet gulv bør repareres eller skiftes ut, og det bør kontrolleres om det foreligger skader i underliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

# Tilstandsrapport



## ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilator i overskap, med kanal ut gjennom vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Normal levetid for kjøkkenventilator er 10–20 år, avhengig av bruk, fettmengde, rengjøring og kvalitet på motor/kanalføring. Eldre modeller kan få redusert effekt over tid på grunn av slitasje på motor og oppsamling av fett i filter og kanal. Gir grunnlag for angitt TG.

#### Konsekvens/tiltak

- På grunn av ventilatorens alder anbefales utskifting ved oppgradering av kjøkken.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

#### Beskrivelse

Skjult/synlig røropplegg av kobber-rør med plastkappe.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig kondensvann på eller dryppmerker fra kaldtvannsrør.
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å isolere rørene og forbedre ventilasjonen for å redusere kondensdannelse.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør i plast med ukjent alder.  
Rørene er vurdert med fokus på alder, materialtype, tilgjengelighet og eventuelle tegn til slitasje eller lekkasje.



## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler i himling på bad og vaskerom med kanal over tak, ventiler i vindu på resten av romma. Mekanisk avtrekk på kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.



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

### Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe, plassert i stue.  
Produksjonsår for varmepumpen fremgår ikke av merkeskiltet og er ikke kjent.

### Vurdering av avvik:

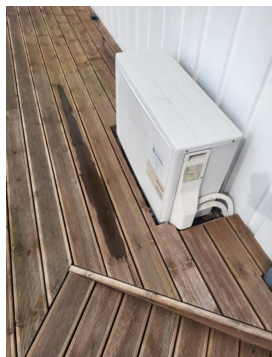
- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
- Varmepumpe fungerer ikke, opplyst av eier.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres service på anlegget.
- Anbefaler service, eventuell utskifting.



# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Varmtvannsbereder/tank

### Beskrivelse

Bereder fra 1994, rom med sluk og strøm koblet i veggbok.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på lekkasjer rundt rørkoblinger.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at fagperson kontrollere koblingene og utbedre eller skifte ut defekte komponenter for å sikre tett og funksjonell løsning..
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Kostnadsestimat: Under 20 000



## ! 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 etilsyn) 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

Elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter fra byggeår. Anlegget er eldre, men med noen endringer foretatt.

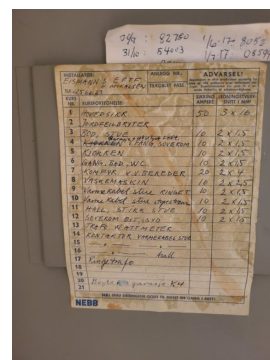
### Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

### Konsekvens/tiltak

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Basert på en enkel vurdering ble det ikke avdekket vesentlige avvik. Det gjøres spesielt oppmerksom på at jeg ikke har fagkompetanse på område, og vurderingen er basert på en enkel gjennomgang av tilgjengelig dokumentasjon og tilgjengelige deler av installasjonen.



## ! Branntekniske forhold

### Beskrivelse

Det er utført visuell kontroll av rømningsveier, røykvarsling, slokkeutstyr, pipe/ildsted og synlige elektriske installasjoner. Det er sett etter åpne gjennomføringer, mangelfull seksjonering og avvik i materialbruk der dette er tilgjengelig uten inngrep. Ingen konstruksjonsåpning eller funksjonstesting er utført, og skjulte avvik kan ikke utelukkes.

### Vurdering av avvik:

- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

# Tilstandsrapport

- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varslings og økt sikkerhet.
- Mangler ved håndslukkerutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Det er ikke kjennskap til eventuelt dreneringssystem, og det er ikke registrert noe form for utvendig fuktsikring langs grunnmuren mot terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser



### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noe tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

### TG 2 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

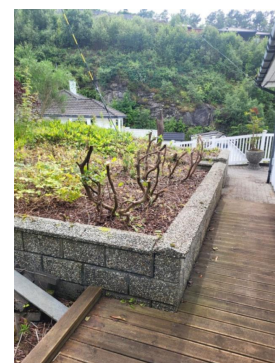
Forstøtningsmur i naturstein og i betong. Murer er kontrollert for utførelse og avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Terrengforhold

### Beskrivelse

Terreng på eiendommen er relativt bratt, men flatt rundt boligen, opparbeidet med platning og belegningsstein ved inngang. Naturtomt rundt.



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

### Beskrivelse

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering er basert på alder og avgitte opplysninger.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).
- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Manglende utvendig stoppekran kan gjøre det vanskelig å stenge vannet raskt ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.
- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll/ytterligere undersøkelser og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

## 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

# Tilstandsrapport

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.
- Mangler ved håndslukkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Garasje/lagring

### Byggeår

1984

### Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Fremstår normalt vedlikeholdt og ivaretatt.

### Beskrivelse

Garasje.

Standard.

Dobbel garasje oppført med W/takstoler og betongtakstein. Fundament av betong/murkonstruksjon, øvrige deler i trekonstruksjoner. Utvendig fasade med stående bordkledning. Tilbygg med utvendig bod.

Vedlikehold.

Det er ikke utført tilstandsvurdering av bygget. Det kan derfor foreligge feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er omtalt i rapporten.

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

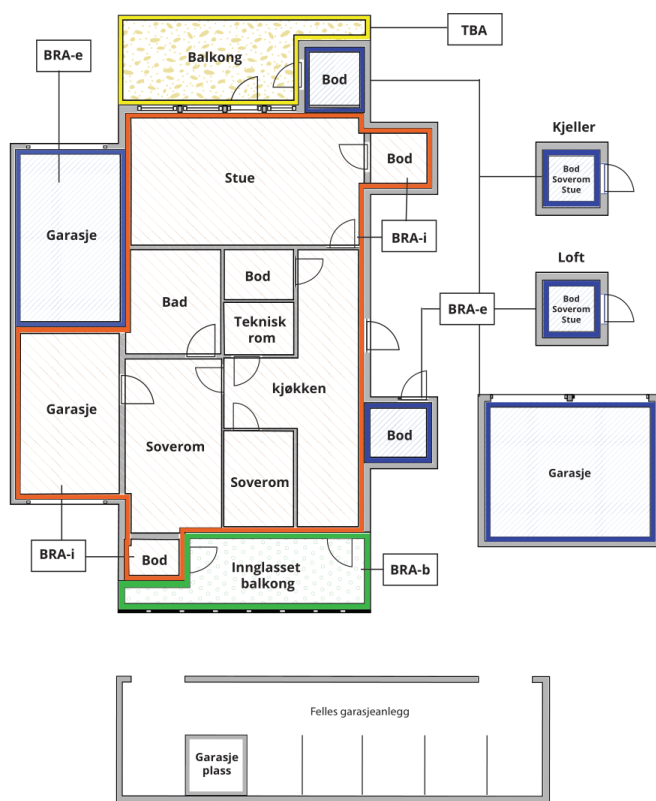
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 159                           |                             |                            | 159 | 181                             |
| <b>SUM</b>     | <b>159</b>                    |                             |                            |     | <b>181</b>                      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>159</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                         | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Entré, gang, stue, kjøkken, bad, bad 2, garderobe, soverom, soverom 2, soverom 3, gang 2, vaskerom |                             |                            |

## Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.

De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn det totale arealet på grunn av innvendige vegger.

### 1. Etasje.

Entre: 5,2 m2

Gang: 15,1 m2

Stue: 56,5 m2

Kjøkken: 16,1 m2

Bad 1: 3,5 m2

Bad 2: 5,6 m2

Garderobe: 5,3 m2

Soverom 1: 8,7 m2

Soverom 2: 12,7 m2

Soverom 3: 7 m2

Gang 2: 8,1 m2

Vaskerom: 8 m2

=151,8 m2

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tilbygg på vaskerom.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

## Garasje

| Etasje     | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|            | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje     |                               | 44                          |                            | 44  |                                 |
| <b>SUM</b> |                               | <b>44</b>                   |                            |     |                                 |

SUM BRA

44

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal<br>(BRA-i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA-e) | Innglasset balkong<br>(BRA-b) |
|--------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Etasje |                               | Garasje                        |                               |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede       | Rolle        |
|-----------|-----------------|--------------|
| 16.7.2026 | Stig Byrkjeland | Takstingenør |
|           | Roar Gabrielsen | Kunde        |

## Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 4601 BERGEN | 186  | 201  |      | 0    | 1351.9 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Tertnesveien 149

### Hjemmelshaver

Gabrielsen Thor

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Tertnes, med kort avstand til skole, barnehage, idrettsanlegg og lokale servicetilbud. Området er preget av rolige omgivelser, gode solforhold og nærhet til både turområder og kollektivtransport. Boligen ligger høyt og fritt i terrenget med utsyn mot nærliggende bebyggelse, sjø og natur. Adkomst via offentlig veg.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig og privat vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

### Om tomten

Tomten fremstår som opparbeidet med store terrasser og plattinger rundt boligen, kombinert med naturpregede partier med fjell, gress og vegetasjon. Eiendommen ligger i et etablert boligområde med skrånende terreng og gode sol- og utsiktsforhold. Adkomst skjer via offentlig veg, og tomten har både opparbeidede utearealer og naturmark som gir skjermet og variert bruksmulighet.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 23.07.2026 | Mottatt   | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| Propcloud.no  | 16.07.2026 | Innhentet | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Infoland.no   | 16.07.2026 | Innhentet | Gjennomgått | 1     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 12.08.2026 |           |
| 2       | 12.08.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

### Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

### Tilleggsundersøkelser

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

### Areal

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

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

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

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

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks

# Forutsetninger

og retningslinjer.

Befaringen ble utført alene etter en kort gjennomgang med eier.

Det foreligger ikke opplysninger knyttet til oppgraderinger i boligen, da egenerklæring er mottatt uten kjennskap til eiendommen.

Eier har kontrollert opplysninger i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport og verditakst for bolig.