

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter  
 Rotthaugsgaten 1 A, 5033 BERGEN  
 BERGEN kommune  
 gnr. 167, bnr. 653, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m<sup>2</sup> BRA-i: 53 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.08.2026

Rapportdato: 21.08.2026

Oppdragsnr.: 22601-1305

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: FL1197

Autorisert foretak: WIGUM & NIELSEN AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Nielsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Wigum & Nielsen AS

Wigum & Nielsen AS er et takstforetak i Bergen med bred erfaring fra byggebransjen. Våre takstingeniører har solid faglig bakgrunn og lang praktisk erfaring, noe som sikrer profesjonelle og pålitelige vurderinger i hvert oppdrag.

Vi utfører taksering for både private og profesjonelle kunder – som meglere, advokater og entreprenører – i Bergen og omegn. Firmaet er sertifisert innen boligtakst, skadetakst og næringstakst, samt godkjent innen bygg og anlegg.

Som medlem av NTIF (Norges Takstingeniørers Forening) følger vi bransjens strengeste krav til faglig kvalitet, etikk og kompetanse. Vi holder oss løpende oppdatert på endringer i regelverk, energikrav og bærekraft – for å levere takstrapporter som møter dagens og morgendagens standarder.



Rapportansvarlig

Kenneth Nielsen

Uavhengig Takstingeniør

wigum.nielsen@outlook.com

454 29 562

# 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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • 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 eksemplarfremstilling 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

### ! TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

### ! TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

### ! TG 2

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

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

### ! TG 3

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

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

### – TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## TAKSTOBJEKTET

### LEILIGHET

Tre-roms Borettslagsleilighet.  
Boligen ligger i byggets første etasje.  
Bygget er oppført i 1915

Bod: Kjeller (3,1 m<sup>2</sup>)

Parkering: Parkering i offentlig vei (soneparkering).

## BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:

Fundamentert på antatt faste masser  
av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell.

Grunnmur av betong.

Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:

Bygningen har yttervegger i hovedsak av antatt hullmur  
konstruksjoner.  
Utvendige fasader er slemmet og malte.

Takkonstruksjon:

Bygningen har valmet takkonstruksjon, som utvendig  
er tekket med sutak, lekter og takstein.

Etasjeskille:

Bygningen har etasjeskille av antatt trebjelkelag.

## BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entre: (4,6 m<sup>2</sup>)

Fliser på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Innvendig bod: (1,0 m<sup>2</sup>)

Fliser på gulv, slette malte vegger og slett malt himling og  
opplegg for vaskemaskin.

Bad: (5,5 m<sup>2</sup>)

Fliser på gulv med sokkelflis og på vegger i dusj, slett malt  
himling.

Badet er innredet med: Dusjnise, toalett og  
baderomsinnredning.

Soverom: (9,7 m<sup>2</sup> og 6,2 m<sup>2</sup>)

En-stavs fiskebeins parkett på gulv, slette malte vegger og slett  
malt himling.

Stue/Kjøkken: (19,9 m<sup>2</sup>)

En-stavs fiskebeins parkett på gulv, slette malte vegger og slett  
malt himling.

Kjøkken innredning med slette fronter og laminat benkeplate  
med nedfelt vask.

Hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Ventilator.
- Kjøleskap med frysedel.

Det er montert Aquastop og komfyrvakt på  
kjøkkenet.

Oppvarming via elektrisitet:

- Varmekabler på bad
- Ellers elektrisk oppvarming.

Tekniske installasjoner:

VVS:

Vannforsyning av plast med rør-i-rør system.  
Rør i rør skap på bad. Stoppekran er plassert i Rør i Rør skap.  
Bereder fra 2026, 200 liter og plassert i bod i kjeller.  
Avløpsrør av plast/støpejern.

El.anlegg:

Sikringsskap i plassert i fellesgang  
Inneholder: Automatsikringer  
(jordfeilautomater), nettverksdel,  
overspenningsvern.  
Hovedsikring på 40 ampere.

Strømmåler med fjernavlesning er plassert i sikringsskap.

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

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1915

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningsdeler som ligger under borettslagets / sameiets  
ansvarsområde, er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader.

Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til  
leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er  
gjeldende.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige  
overflater.

Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal  
slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på  
egne punkter.

Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å  
banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulroms lyd,  
ofte benevnt "bom".

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er gjennomført visuell vurdering av overflater, innredninger og

# Beskrivelse av eiendommen

sanitærutstyr.

Gulvets fall er kontrollert med lasermåler.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr).

Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse.

Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i Forskrift til avhendingslova.

Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Iht. Forskrift til avhendingslova og NS 3600 er hvitevarer ikke vurdert.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det gjøres oppmerksom på at det elektriske anlegget kun er vurdert gjennom en forenklet visuell befaring, i tråd med Forskrift til avhendingslova. Takstmann har ikke nødvendig elektrofaglig kompetanse til å foreta en fullverdig vurdering av anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert el-takstmann.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger foreløpig ikke mottatt

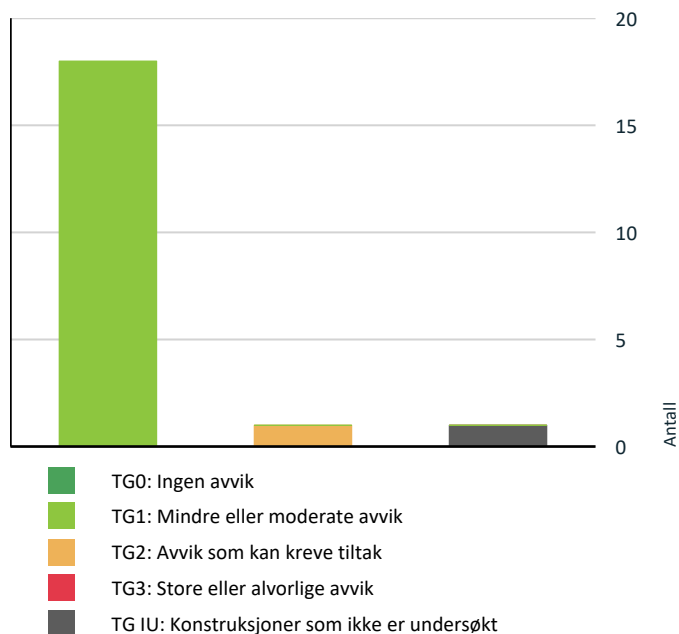
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Det bør gjennomføres radon målinger.

[Gå til side](#)



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**  
**Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**  
**Utvendig > Rømningsdør** [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1915

### Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

Boligen har god standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer.

### Vedlikehold

Boligen er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

#### Beskrivelse

Vinduer med PVC-karmer og 2-lags isolerglass, hovedsakelig fra 2008. Vinduene fremstår i normalt god stand sett i forhold til alder. Det ble ved befaring ikke registrert synlige skader, unormal slitasje eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt. Vinduer ble stikkprøvevis funksjonskontrollert og fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen. Vinduene har normal alders- og brukspåvirkning. Det må påregnes normalt ettersyn og vedlikehold av bevegelige deler, pakninger og beslag over tid. Tilstandsgrad 1 settes da det ikke er registrert vesentlige avvik utover normal aldersrelatert slitasje.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt



### TG 1 Ytterdører

#### Beskrivelse

Boligen har felles adkomstdør med tilkoblet dørtelefon.

Entrédør med brannklasse B-30

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.



### TG 2 Rømningsdør

#### Beskrivelse

Ytterdør er av eldre dato.

Det bør på generelt grunnlag påregnes justering/vedlikehold av ytterdører.

#### Vurdering av avvik:

- Rømningsdør mot felles baktrapp/rømningsvei er av eldre dato og fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det foreligger ikke dokumentasjon på dørens brann- og lydklassifisering. Eldre dører vurderes i utgangspunktet etter de krav og forutsetninger som gjaldt på tidspunktet for oppføring/montering, og det er ikke nødvendigvis krav om oppgradering til dagens standard med mindre andre forhold utløser dette. Døren har imidlertid en alder og utførelse som avviker fra det som forventes av nyere branndører mellom boenhet og felles rømningsvei. Døren mot felles baktrapp/rømningsvei er borettslagets ansvar. Eventuell fremtidig utskifting eller oppgradering av døren vil således normalt være et forhold som håndteres og bekostes av borettslaget i henhold til borettslagets vedlikeholdsansvar og vedtekter. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av dørens alder, registrert slitasje og manglende dokumentasjon på brann- og lydklassifisering.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke registrert forhold ved befaringen som tilsier behov for umiddelbar utskifting. Det anbefales at borettslaget ved behov avklarer dørens brann- og lydklassifisering. Ved fremtidig utskifting bør det monteres dør med dokumenterte egenskaper tilpasset gjeldende krav for plasseringen. Kostnader og ansvar knyttet til eventuell utskifting må avklares mot borettslagets vedtekter og vedlikeholdsansvar.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

#### Beskrivelse

Gulv er av parkett og flis. Innvendige gulv fremstår som nye.

Forholdet gis tilstandsgrad TG1.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Vegger og himling har malte, glatte flater. Innvendige overflater bestående av vegger, tak og gulv fremstår som nye.

Forholdet gis tilstandsgrad TG1.

## ! TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

### Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som antatt trebjelkelag.



## Radon

### Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er gjennomført radonmåling i boligen. Radonnivået er derfor ukjent og kan ikke vurderes på bakgrunn av befaringen.

Radonforekomst varierer blant annet med grunnforhold, bygningskonstruksjon og ventilasjon. Den eneste sikre metoden for å fastslå radonnivået i en bolig er å gjennomføre måling. Det anbefales å gjennomføre radonmåling i henhold til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sine anbefalinger. Måling bør normalt utføres over minst to måneder i vinterhalvåret, når boligen er i normal bruk.

Det er ikke registrert eller dokumentert forhold ved befaringen som tilsier at boligen har forhøyede radonverdier, men dette kan ikke utelukkes uten måling.

### Vurdering av avvik:

- Det bør gjennomføres radon målinger.

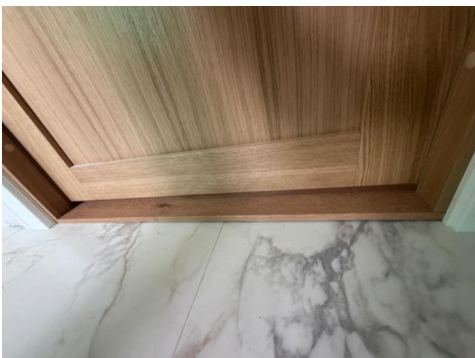
### Konsekvens/tiltak

- Nevnte tiltak må utbedres.

## ! TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører er av eik.



## VÅTROM

### ETASJE 1 > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer og bilder.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

### ETASJE 1 > BAD

## ! TG 1 Dokumentasjon for våtrom

### Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon som viser at våtrommet er utført av kvalifiserte foretak og i henhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Dokumentasjonen omfatter relevante samsvarserklæringer, produktdokumentasjon og/eller annen utførelsesdokumentasjon for våtrommet.

Ved befaringstidspunktet er det ikke registrert forhold som gir grunn til å betvile utførelsen eller våtrommets funksjon. Dokumentasjonen bidrar til å redusere usikkerheten knyttet til skjulte konstruksjoner og tettesjikt.

### ETASJE 1 > BAD

## ! TG 1 Overflater, vegger og himling

### Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malte plater, samt malt innvendig tak. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge SINTEF Byggforsk en forventet levetid på ca. 15–20 år.

Badet fremstår som av nyere dato, og det ble ved befaring ikke registrert forhold som indikerer svikt i overflater eller tegn til fuktproblematikk. Tilstandsvurderingen er basert på visuelle observasjoner og alder.

På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad til TG1.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

### ETASJE 1 > BAD

## ! TG 1 Overflater gulv

### Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Baderomsgulvet er vurdert med fokus på fallforhold mot sluk. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel. Høyde fra gulv og topp dørterskel er målt til 13 mm

Etter dagens anbefalte løsninger for våtrom bør høydeforskjellen normalt være minimum 25 mm for å sikre at vann ledes til sluk og for å redusere risiko for at vann kan renne ut av våtrommet.

På bakgrunn av dette gis forholdet tilstandsgrad TG1.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

### ETASJE 1 > BAD

## ! TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på 30 mm.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

## ETASJE 1 > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjnische.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

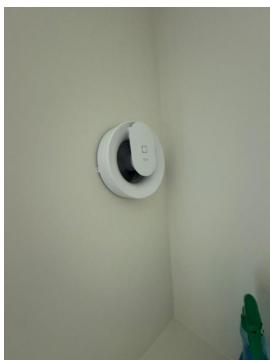
## ETASJE 1 > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2026 Kilde: Eier



## ETASJE 1 > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Ikke tilkomst for kontroll fra tilstøtende vegg mot badet. Det er dog ikke registrert visuelle tegn til fuktskader (riss/sprekker i fuger/flis, svertesopp etc).

Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

#### Konsekvens/tiltak

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

## KJØKKEN

## ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

## ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2026 Kilde: Eier

### TG 1 Innvendige avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrørene er av PP-plast.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

### TG 1 Varmtvannsbereder/tank

#### Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2026 Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Anlegget er opplyst installert eller totalt rehabilitert i 2026.



## Branntekniske forhold

### Beskrivelse

Branntekniske forhold er vurdert gjennom visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler ved befaring. Vurderingen omfatter blant annet rømningsmuligheter, brann- og røykvarslere, slokkeutstyr og øvrige forhold som er synlige og relevante innenfor rammene av en tilstandsrapport. Det er ikke foretatt kontroll av skjulte konstruksjoner eller en fullstendig brannteknisk gjennomgang opp mot gjeldende forskriftskrav. Eventuelle avvik eller mangler som er registrert ved befaring er omtalt under de aktuelle bygningsdelene.

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det bør gjennomføres radon målinger.

#### Konsekvens/tiltak

- Nevnte tiltak må utbedres.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

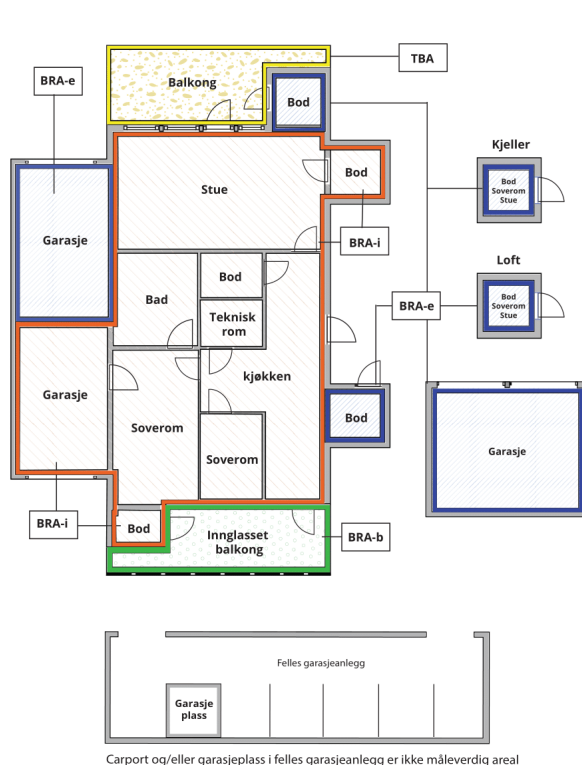
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| 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 1       | 53                            |                             |                            | 53  |                                 |
| Kjeller        |                               | 3                           |                            | 3   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>53</b>                     | <b>3</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>56</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                                      | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje 1 | Entré/gang, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bod/vaskerom, bad |                             |                            |
| Kjeller  |                                                                 | Bod                         |                            |

### Kommentar

#### GENERELT

Arealene er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023. Mindre måleavvik kan forekomme.

Det gjøres oppmerksom på at kravene til måleverdig areal etter NS 3940 ikke nødvendigvis sammenfaller med kravene i byggt teknisk forskrift, plan- og bygningsloven eller godkjent bruk etter bygningsmyndighetenes vedtak.

At et areal er måleverdig og medtatt i rapportens arealoppsett, innebærer derfor ikke i seg selv at arealet er godkjent for den aktuelle bruken.

Godkjent bruk av rom og arealer fremgår normalt av godkjente/stemplede byggetegninger, ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller annen dokumentasjon fra bygningsmyndighetene. Dersom slike dokumenter ikke er fremlagt eller tilgjengelige ved rapportens utarbeidelse, er vurderingen av rombruk og eventuelle avvik mot godkjente tegninger begrenset.

Arealene er oppgitt etter gjeldende arealbegreper i NS 3940, herunder BRA-i, BRA-e, BRA-b og TBA der dette er relevant.

BRA er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i henhold til takstbransjens retningslinjer.

Eventuelle romarealer som er oppgitt for de enkelte rom, utgjør boligens netto romareal. Dette vil kunne avvike fra bruksarealet, da bruksareal også omfatter areal som opptas av innvendige vegger, sjakter og lignende konstruksjoner.

Romhøyde målt i Stue: 2,70 m, gang: 2,69 m, bad: 2,51 m, Soverom: 2,63 m.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger foreløpig ikke mottatt

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: OPPGRADERINGER:

Følgende oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

- Leiligheten er totalrehabilitert i 2026

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede       | Rolle         |
|-----------|-----------------|---------------|
| 14.8.2026 | Kenneth Nielsen | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                                                         | Eieforhold    |
|-------------|------|------|------|------|---------------------|---------------------------------------------------------------|---------------|
| 4601 BERGEN | 167  | 653  |      | 1    | 4015 m <sup>2</sup> | Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. | Ikke relevant |

### Adresse

Rotthaugsgaten 1 A

### Hjemmelshaver

Rotthaugsgaten 1-7 Brl

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen har en flott beliggenhet i Sandviken, med gode solforhold og gangavstand til barnehager, idrettsanlegg og dagligvarebutikker. Med kort vei til Bergen Sentrum, finner du alt av servicetilbud, shoppingmuligheter og knutepunkt for kollektivtrafikk som gjør hverdagen enkel.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikk og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.

### Tinglyste/andre forhold

Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

### Eiendommen

Parkering: Parkering i offentlig vei (soneparkering).

Egenskaper: I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Bygg forvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".

Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten.

Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

Begrensninger: Rapporten begrenser seg til boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholds ansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse.

Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltagning hvor dette er påkrevd.

Det taes forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlig ved en visuell inspeksjon.

Kostnadsestimat: Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat for oppgradering eller reparasjoner i rapporten er omtrentlige og at det i den forbindelse bes om å innhente priser fra håndverkere for å få dette mer nøyaktig. Referansenivå: Bygningen er oppført i 1915, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Presisering: Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. Skjer det endringer, oppstår det skader og så videre, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 21.08.2026 |           |
| 2       | 21.08.2026 |           |
| 3       | 21.08.2026 |           |
| 4       | 21.08.2026 |           |
| 5       | 21.08.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## FORUTSETNINGER

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle

observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.