

Tilstandsrapport



Leilighet H0502



Wolffs gate 16, 5006 BERGEN



BERGEN kommune



gnr. 164, bnr. 1392



Andelsnummer 77

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 16.08.2026

Rapportdato: 16.08.2026

Oppdragsnr.: 20498-1357

Eiendomsverdi ref nr: QH1151

Foretak: Takstingeniør Gisle Dyngeland AS



 **NITO**

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

Gisle Knoph Dyngeland
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-gd.no
484 49 798



NITO

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 strakstiltak 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

Leiligheten går over ett plan og holder gjennomgående god standard med normalt bruksslitasje som følge av alder.

Det må ikke påregnes vedlikehold per.dd

Når man leser rapporten er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

Der det gis tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse samt et kostnads estimat.

Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 484 49 798, eller e-post: post@takst-gd.no

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Leilighet H0502 - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer

Type:

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og bekledd utvendig med aluminium

Dører:

Ytterdør inngang Leilighet: Brann- og lydklassifert entredør av typen B30.

Malt skyvebalkongdør i tre med 2-lags isolerglass bekledd utvendig med aluminium

Balkong:

Sørvest vendt balkong med utgang fra stue.

Dekke av betong med toppdekke av terrassebord fra 2023.

Rekkverk av stål og glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater - Gulv:

Entre/ Gang:

-Gulv av 1-stavs eikeparkett

Stue:

-Gulv av 1-stavs eikeparkett

Kjøkken:

-Gulv av 1-stavs eikeparkett

Soverom:

-Gulv av 1-stavs eikeparkett fra 2023

Vær oppmerksom på at det kan være noe

mindre bruks merker på overflate gulv.

Dette er normalt bruk slitasje og påregnelig som ikke er et avvik.

Overflater - vegger og himlinger

Entre/ Gang:

-Vegger av malte slette plater og kontrast vegg av spilebegg

-Himling av malte slette plater av typen gips med innfelt downlights.

Stue:

-Vegger av malte slette plater av typen gips. Vegg mot tilliggende leilighet av malt betong.

-Himling av malt betong med nedsenket kasse av gips med innfelt downlights.

Kjøkken:

-Vegger av malte slette plater av typen gips

-Himling av malt betong med nedsenket kasse av gips med innfelt downlights.

Soverom:

-Vegger av malte slette plater av typen gips.

-Himling av malt betong.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter inventar og dekorasjon, samt noe misfarging/skjolder på vegg hvor dette har vært plassert. Dette er normalt og påregnelig.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Radon:

Boligen ligger i et område med moderat til lav radon aktsomhet.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Innvendige dører

Dør type:

Malte glatte dører av type 1-speil, massiv.

Malt glatt skyvedør av typen 1-speil, massiv mellom entre/gang og stue.

Vær oppmerksom på at det kan være noe

mindre bruks merker på karm og overflater på dørblad.

Dette er normalt bruk slitasje og påregnelig som ikke er et avvik.

Skadedyr og fuktkrevende insekter:

Det er ikke opplyst om tidligere eller pågående problemer med skadedyr, og det ble heller ikke registrert synlige tegn til skadedyr ved befaringen. Eldre boliger kan imidlertid være mer utsatt for skadedyr over tid, og det anbefales derfor jevnlig kontroll som en del av normalt vedlikehold.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Generell

Aktuell byggeforskrift:

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010

Dokumentasjon:

Kontrollerklæring fra de aktuelle fag

Dokumentasjon for våtrom:

Det er fremlagt dokumentasjon for utførelsen av våtrommet

Beskrivelse av eiendommen

Overflater vegger og himling

Vegger:

Keramiske flis på vegg

Himling:

Malt innvendig tak av type gipsplater med innfelt downlights.

Overflater Gulv

Gulv:

Keramisk flis på flis ved gulv fra 2021

Varmekilde:

Elektriske varmekabler med termostat fra byggeår.

Fall mot sluk:

Fall fra terskel til sluk 30mm.

Vanntett sjikt, membran og sluk:

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm.

Sanitærutstyr og innredning:

-Innredning med nedfeldt servant

-Veggmontert toalett

-Dusjvegger/hjørne av glass

-Opplegg for vaskemaskin

Ventilasjon:

-Balansert ventilasjon med avtrekk på bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.

Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.

Lettvegger i boligen er oppført med bindingsverk av stål.

Det er ikke mulig å måle fuktighet i denne konstruksjonen.

Ikke registrert symptomer på fuktskade eller lekkasje.

Det er derfor ikke utført hulltaking.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning: epoq kjøkken med glatte fronter

Benkeplate: Laminat

Hvitevarer:

- Kjøøl/frysenskap

- Oppvaskmaskin

- Induksjonstopp

- Micro

- Stekeovn

- Vinskap

Hvitevarer er ikke kontrollert eller funksjonstestet i forbindelse med befaringen, og det er derfor ikke vurdert tilstand eller funksjonalitet på disse.

Det er ingen bemerkelsesverdig slitasje på kjøkken utover hva som kan forventes basert på alder.

Dette er normal slitasje og påregnelig.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger

Type:

Plast rør-i-rør

Rør-i-rør system:

Besiktiget i rørskap med kurs fortegninger.

Type:

Avløpsrør av plast

Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle boligen. Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert på kjøkken. Rekvirent opplyser om årlig nytt filter fra brl.

Varmesentral:

Radiator i stue og termostatstyrte varmekabler på bad/ vaskerom.

Varmtvannsbereder/tank:

Det er sentral varmtvannsberedning med vannmåler for eget bruk.

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.

Sikringsskap henger i entre/gang.

-Kurser:

10 amper: 1stk.

16 amper: 4stk.

20 amper: 1stk.

40 amper: 1stk.

Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

Branntekniske forhold:

Leiligheten tilfredsstiller branntekniske forhold.

Leiligheten er utstyrt med sprinkleranlegg og sentralt tilkoblede

Beskrivelse av eiendommen

røykdetektorer i bygget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet H0502

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på branntegning eller branncelleinndeling.

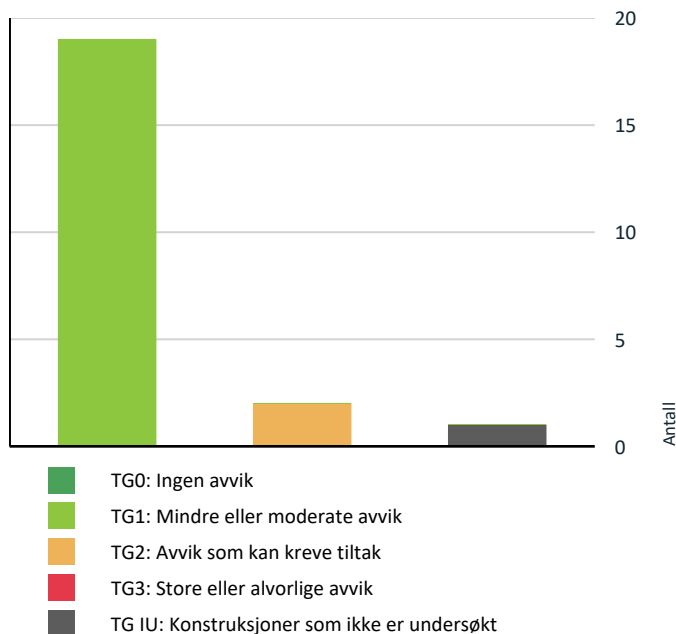
Branntekniske forhold er derfor ikke verifisert. Ytterligere vurdering av brannsikkerheten anbefales.

Takstingeniøren forutsetter i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0502

- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
- !** Våtrom > Etasje 5 H0502 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- !** Våtrom > Etasje 5 H0502 > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- !** Kjøkken > Etasje 5 H0502 > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0502



Byggeår
2007

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligen er bebodd av eiere.

Standard
Leiligheten går over ett plan og holder gjennomgående normal standard i henhold til byggeår

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt med noe bruksslitasje på enkelte bygningsdeler som følge av alder. Det må ikke påregnes vedlikehold per.dd

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer
Type:
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og bekledd utvendig med aluminium

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Dører:
Ytterdør inngang Leilighet: Brann- og lydklassifert entredør av typen B30.
Malt skyvebalkongdør i tre med 2-lags isolerglass bekledd utvendig med aluminium

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong:
Sørvest vendt balkong med utgang fra stue.
Dekke av betong med toppdekke av terrassebord fra 2023.
Rekkverk av stål og glass.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater - Gulv:
Entre/ Gang:
-Gulv av 1-stavs eikeparkett

Stue:
-Gulv av 1-stavs eikeparkett

Kjøkken:
-Gulv av 1-stavs eikeparkett

Soverom:
-Gulv av 1-stavs eikeparkett fra 2023

Vær oppmerksom på at det kan være noe mindre bruks merker på overflate gulv.
Dette er normalt bruk slitasje og påregnelig som ikke er et avvik.

Årstall: 2019 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater - vegger og himlinger
Entre/ Gang:
-Vegger av malte slette plater og kontrast vegg av spilebegg
-Himling av malte slette plater av typen gips med innfelt downlights.

Stue:
-Vegger av malte slette plater av typen gips. Vegg mot tilliggende leilighet av malt betong.
-Himling av malt betong med nedsenket kasse av gips med innfelt downlights.

Kjøkken:
-Vegger av malte slette plater av typen gips
-Himling av malt betong med nedsenket kasse av gips med innfelt downlights.

Soverom:
-Vegger av malte slette plater av typen gips.
-Himling av malt betong.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter inventar og dekorasjon, samt noe misfarging/skjolder på vegg hvor dette har vært plassert. Dette er normalt og påregnelig.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.



Radon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Radon:
Boligen ligger i et område med moderat til lav radon aktsomhet.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører
Dør type:
Malte glatte dører av type 1-speil, massiv.
Malt glatt skyvedør av typen 1-speil, massiv mellom entre/gang og stue.

Vær oppmerksom på at det kan være noe mindre bruks merker på karm og overflater på dørblad. Dette er normalt bruk slitasje og påregnelig som ikke er et avvik.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Skadedyr og fuktkrevende insekter:

Det er ikke opplyst om tidligere eller pågående problemer med skadedyr, og det ble heller ikke registrert synlige tegn til skadedyr ved befaringen. Eldre boliger kan imidlertid være mer utsatt for skadedyr over tid, og det anbefales derfor jevnlig kontroll som en del av normalt vedlikehold.

VÅTROM

ETASJE 5 H0502 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Generell
Aktuell byggeforskrift:
Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010

Dokumentasjon:
Kontrollerklæring fra de aktuelle fag

ETASJE 5 H0502 > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrom:
Det er fremlagt dokumentasjon for utførelsen av våtrommet

ETASJE 5 H0502 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater vegger og himling

Vegger:
Keramiske flis på vegg

Himling:
Malt innvendig tak av type gipsplater med innfelt downlights.

ETASJE 5 H0502 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på flis ved gulv fra 2021

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat fra byggeår.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 30mm.

ETASJE 5 H0502 > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt, membran og sluk:
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det presiseres at badet er i daglig bruk, og det er ikke opplyst om eller registrert forhold som tilsier at membranen ikke ivaretar sin funksjon på befaringsstidspunktet. Tidspunktet for når membranen eventuelt må skiftes ut kan ikke fastslås. Membranens levetid vil variere avhengig av utførelse, bruk, vedlikehold og belastning.
- Det presiseres at badet er i daglig bruk, og det er ikke opplyst om eller registrert forhold som tilsier at membranen ikke ivaretar sin funksjon på befaringsstidspunktet. Tidspunktet for når membranen eventuelt må skiftes ut kan ikke fastslås. Membranens levetid vil variere avhengig av utførelse, bruk, vedlikehold og belastning.

ETASJE 5 H0502 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant
-Veggmontert toalett
-Dusjvegger/hjørne av glass
-Opplegg for vaskemaskin

Tilstandsrapport

Årstall: 2021 Kilde: Rekvirent

ETASJE 5 H0502 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon:

-Balansert ventilasjon med avtrekk på bad

ETASJE 5 H0502 > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.

Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.

Lettvegger i boligen er oppført med bindingsverk av stål.
Det er ikke mulig å måle fuktighet i denne konstruksjonen.
Ikke registrert symptomer på fuktskade eller lekkasje.
Det er derfor ikke utført hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE 5 H0502 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning: epok kjøkken med glatte fronter

Benkeplate: Laminat

Hvitevarer:

- Kjøøl/frysenskap
- Oppvaskmaskin
- Induksjonstopp
- Micro
- Stekeovn
- Vinskap

Hvitevarer er ikke kontrollert eller funksjonstestet i forbindelse med befaringen, og det er derfor ikke vurdert tilstand eller funksjonalitet på disse.

Det er ingen bemerkelsesverdig slitasje på kjøkken utover hva som kan forventes basert på alder.

Dette er normal slitasje og påregnelig.

Årstall: 2021 Kilde: Rekvirent

ETASJE 5 H0502 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2021 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger

Type:

Plast rør-i-rør

Rør-i-rør system:

Besiktiget i rørskap med kurs fortegnelser.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Type:

Avløpsrør av plast

Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle boligen. Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert på kjøkken.
Rekvirent opplyser om årlig nytt filter fra brl.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmesentral:

Radiator i stue og termostattyrtte varmekabler på bad/ vaskerom.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder/tank:

Det er sentral varmtvannsberedning med vannmåler for eget bruk.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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:

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap henger i entre/gang.

-Kurser:

10 amper: 1stk.

16 amper: 4stk.

20 amper: 1stk.

40 amper: 1stk.

Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.



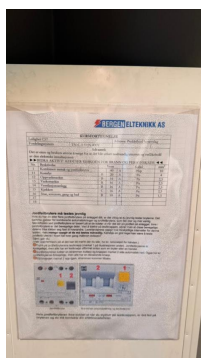
Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold:

Leiligheten tilfredsstiller branntekniske forhold.

Leiligheten er utstyrt med sprinkleranlegg og sentralt tilkoblede røykdetektorer i bygget.



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

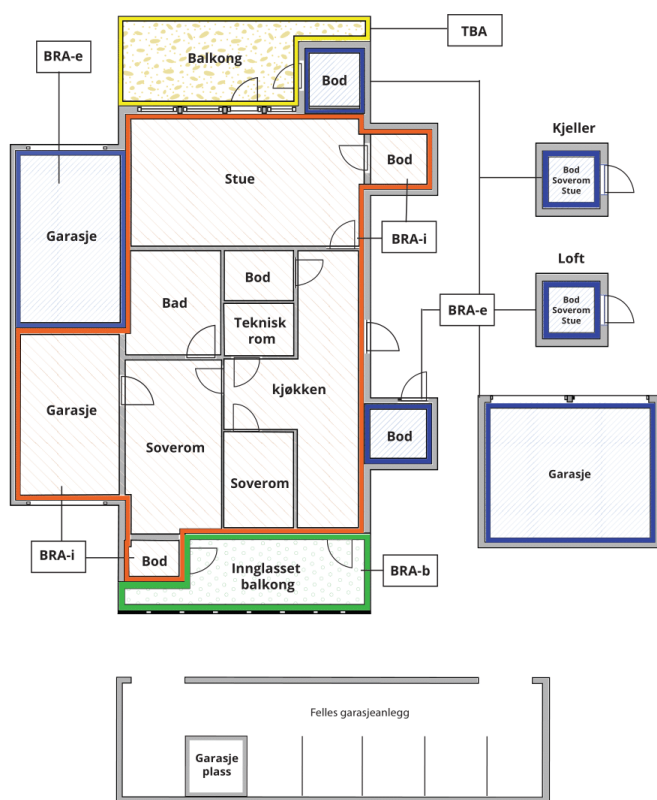
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet H0502

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 5 H0502	51	5		56	6
SUM	51	5			6
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 5 H0502	Entré/ gang, bad/vaskerom, stue, soverom, kjøkken	Bod	

Kommentar

Areal:

Entre/ Gang: 5m²
Bad/ Vaskerom: 5m²
Stue: 21m²
Kjøkken: 8m²
Soverom: 10m²

Balkong: 6m²
Bod (C57): 5m²

Arealmålingen i denne rapporten måles etter NS3940. Arealet oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunktet rapporten er datert.

Areal summert pr rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på branntegning eller branncelleinndeling.
Branntekniske forhold er derfor ikke verifisert. Ytterligere vurdering av brannsikkerheten anbefales.

Takstingeniøren forutsetter i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Flis på flis ved bad/ vaskerom i 2023.
Spotter og brytere er byttet ut til sort i 2023.
Innendører er byttet i 2023.
Soveroms gulv av 1-stavs eikeparkett i 2023

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.8.2026	Gisle Knoph Dyngeland	Takstingeniør
	Joakim Aspelund Samdal	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	164	1392		0	3306.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Wolffs gate 16

Hjemmelshaver

Puddefjorden Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0502/PUDDEFJORDEN BORETTSLAG	988226874	H0502		Samdal Joakim Aspelund

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

77

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen i Wolffs gate 16 ligger på Møhlenpris i Bergen kommune. Området består hovedsakelig av leilighetsbebyggelse, med innslag av nærings- og undervisningsbygg.

Det er gangavstand til dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud. Bergen sentrum ligger i gang- og sykkelavstand. Det er barnehager, skoler og flere utdanningsinstitusjoner i nærområdet, blant annet Universitetet i Bergen og BI.

Kollektivtilbudet omfatter buss og Bybanen innen gangavstand, med forbindelser til Bergen sentrum og øvrige bydeler.

Det er tur- og rekreasjonsmuligheter langs Store Lungegårdsvann, i Nygårdsparken og langs sjøfronten ved Møhlenpris. Møhlenpris badeplass med strand og badeområde ligger i nærområdet. Det finnes også idrettstilbud med blant annet Møhlenpris idrettsplass og aktivitetstilbud i området.

Adkomstvei

For adkomst til eiendommen anbefales det å bruke GPS på mobil eller andre enheter for den raskeste vei fra egen posisjon til ønsket adresse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Området består av boligbebyggelse, næringsvirksomhet, undervisningsbygg og offentlige funksjoner. Reguleringsstatus må kontrolleres mot gjeldende planer hos Bergen kommune.

For detaljert reguleringsplan se www.bergenskart.no/braplan/ eller kontakt Bergen kommune.

Om tomten

Tomtearealet er felles for borettslaget. Pent opparbeidet mellom bygningene med murer, betongheller, belegningsstein, skifer, bed og plen. Kai i front av tomten.

Borettslaget er et godt etablert og velholdt med gartnertjeneste, vaktmester, vask og snømåking av fellesområde.

Egen parkeringsplass på det nederste dekket. Her er det også opplegg for elbil.

Øvrig parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren forutsetter i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol..

Konferer megler for detaljer rundt tinglyste/andre forhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	16.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi	16.08.2026		Gjennomgått		Nei
Matrikkelutskrift	16.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.08.2026	

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.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Denne tilstandsrapporten er basert på observasjoner gjort under

Forutsetninger

befaring på angitt dato. Eventuelle avvik og forhold som er identifisert, er beskrevet i rapporten basert på tilgjengelig informasjon på det tidspunktet. Det presiseres at denne rapporten ikke tar høyde for mulige funksjonelle eller endringer som kan oppstå etter befaringen. Det anbefales at eiendommens tilstand jevnlig vurderes, og vedlikeholdsinspeksjoner utføres for å identifisere potensielle endringer over tid.

Bygningssakkyndige ser for eksempel ikke på utvendige forhold og fellesareal hvor borettslag står ansvarlig for utvendige bygningsmasser.
Det anbefales å lese og sette seg inn i vedtektene og husordensregler til borettslag.
Egenerklæring er ikke utfyllt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.