

Tilstandsrapport

KOE
KONSULTING

📍 Strandlien 30, 5057 BERGEN

📖 BERGEN kommune

gnr. 158, bnr. 699, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 02.07.2026

Rapportdato: 27.07.2026

Oppdragsnr.: 13739-3809

Eiendomsverdi ref nr: XI7758

Foretak: KOE Konsulting AS



KOE
KONSULTING

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

KOE KONSULTING AS

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

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

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

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

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN

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

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

Rapportansvarlig



Kristoffer Sæle

Uavhengig Takstingeniør

ks@koekonsulting.no

976 44 335



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:
Grunnmur av murkonstruksjoner.
Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Yttervegger av murkonstruksjoner.
Utvendig pusset og malt.

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjon som er utvendig tekket med betongtakstein.

Etasjeskille:
Etasjeskille av antatt trebjelkelag.

BESKRIVELSE - LEILIGHET
Eierleilighet.
Beliggende i 2. etasje og loft.
Oppført i 1947.

Rombeskrivelse
2. Etasje
Entre (4,8 kvm):
Parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Bad (4 kvm):
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.
Badet er innredet med: Dusjkabinett, vegghengt toalett, servant og opplegg for vaskemaskin.

Stue (18,7 kvm):
Parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Soverom 1 (6,5 kvm):
Parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Soverom 2 (10 kvm):
Parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Kjøkken (8,4 kvm):
Laminat på gulv, slette malte vegger og himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.
Plass/opplegg for kjøleskap, oppvaskmaskin og veggmontert ventilator.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.

Loft
Loftstue (23 kvm):
Parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Bad (4,8 kvm):

Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.
Badet er innredet med: Dusjhjørne, vegghengt toalett, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Bod (Ikke målbart areal).

Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet og brensel:
- Varmekabler på bad.
- Peisovn i stue.

Tekniske installasjoner
Vannrør av rør-i-rør.
Avløpsrør av plast.
Sikringsskap med automatsikringer.
116 liters varmtvannstank fra 2006.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

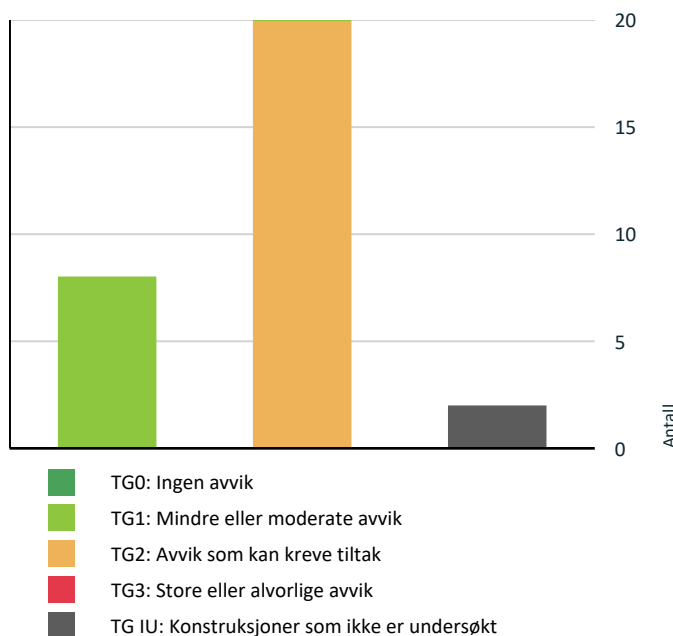
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremvist for undertegnende. Det henvises til salgsoppgave for øvrig.

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vindu [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

! Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1947

Kommentar

Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utvendig tekking med betongtakstein.

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

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

- Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det blir også registrert en del mose/slitasje på takstein.

Konsekvens/tiltak

- 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 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Bygningen har en saltak konstruksjon av tre som er utvendig tekking. Takkonstruksjon fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
- Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av isolerte murkonstruksjoner.

Utvendige fasader er pusset og malt.

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

- Normal tid før omfuging av puss er 20 - 60 år.

- Normal tid før slemming av mur / forblending med slemming er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres

Tilstandsrapport

! TG 2 Vindu

Beskrivelse

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Vinduer er datert:

- 1977.

Vinduer av PVC med 3-lags isolerglass.

Vinduer er datert:

- 2020.

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

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

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

Værforhold og vedlikehold vil naturligvis være avgjørende for levetid.

Vurdering av avvik:

- Vinduer fra 1977 er av høy alder og har større grad av slitasje.
- Avskallet maling.
- Sprekker/slitasje i karmer og glasslister.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vinduer vil kreve mer og jevnlig vedlikehold frem til alt. Utskifting.
- Eldre vinduer bør planlegges utskiftet.

! TG 1 Takvindu

Beskrivelse

Velux takvindu av PVC med 2-lags isolerglass.

! TG 1 Hovedinngangsdør

Beskrivelse

Hovedinngangsdør av tre med brann- og lydklasse (B30/35db).

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

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

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

Værforhold og vedlikehold vil naturligvis være avgjørende for levetid.

! TG 1 Balkong-/terrassdør

Beskrivelse

Dør av PVC med 2-lags isolerglass.

Døren er datert:

- 2020.

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

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

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

Værforhold og vedlikehold vil naturligvis være avgjørende for levetid.

! TG 1 Rømningsdør

Beskrivelse

Hovedinngangsdør av tre med brann- og lydklasse (B30/35db).

Tilstandsrapport

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

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

Værforhold og vedlikehold vil naturligvis være avgjørende for levetid.



Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang til balkong på 2,4 kvm.

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Ikke tilkomst til rom under terreng da dette er tilhørende annen seksjon.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Areal: 4 kvm.

Badet er helfliset og har en slett malt himling.

Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusjkabinett, vegghengt toalett, servant og opplegg for vaskemaskin.

Eier opplyser om at badet er oppusset i 2007 i regi av tidligere eiere.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse fra den tid.

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

- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

HELHETSVURDERING

Badet i 2. etasje er opplyst oppusset i 2007 og har flislagte overflater, dusjkabinett, vegghengt toalett, servant og opplegg for vaskemaskin. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran eller øvrig utførelse. Det er registrert skadde fliser i dusjsonen, manglende fliser rundt sluket, bom under enkelte gulvfliser og utilstrekkelige fallforhold. Membran og sluk har oppnådd en alder hvor gjenværende funksjon er usikker. Dusjkabinettet begrenser vannbelastningen, men videre bruk og lokale utbedringer må forventes. Hulltaking fra tilliggende rom viste ingen unormale fuktverdier på befaringstidspunktet. Badet vurderes samlet til TG2, men området rundt sluket bør undersøkes nærmere for å avklare om det foreligger skade på membran eller sluktilslutning.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder tettesjikt, sluktilslutning og gjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert og det er registrert følgende avvik utover normal slitasje og alder:

Vurdering av avvik:

- Flere skadede fliser i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

• Skadde fliser gir redusert motstand mot vannbelastning og kan føre til økt fuktbelastning på bakenforliggende tettesjikt. Flisene bør skiftes av fagkyndig. Arbeidet må utføres uten at membranen bak flisene skades. Dusjkabinettet reduserer vannbelastningen på området, men videre bruk av kabinett bør opprettholdes frem til forholdet er utbedret.

2. ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- Lokalt begrenset/lite fall til sluk, måler ca. 5 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 10 - 15 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Fall til sluk er ikke iht. Krav og lokalt begrenset.
- Mangler flere fliser rundt sluk.
- Bom (hulrom) under fliser.

Konsekvens/tiltak

- Begrensede fallforhold kan føre til at bruksvann eller lekkasjevann blir liggende på gulvet og ikke ledes effektivt til sluket.

Manglende fliser medfører at membranen ikke har nødvendig beskyttelse mot mekanisk skade. Skade på membranen kan føre til vanninntrengning og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Området rundt sluket må undersøkes nærmere av fagkyndig. Membranens tilstand og tilslutning til sluket må avklares før nye fliser monteres.

Dersom membranen er uskadd og tilslutningen til sluket er intakt, kan lokal utbedring være mulig. Dersom det påvises skade på membranen, må mer omfattende rehabilitering påregnes.

Dusjkabinettet bør fortsatt benyttes for å begrense vannbelastningen.

2. ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett

Tilstandsrapport

sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.

Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

- Membran, sluk og øvrig tettesjikt er opplyst å være fra 2007 og har dermed oppnådd en alder hvor gjenværende funksjon er usikker.

Det foreligger ikke dokumentasjon på type tettesjikt, utførelse eller membranens tilslutning til sluket.

Konsekvens/tiltak

- Alder og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om membranens gjenværende tetthet og funksjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er kontrollert, det er registrert følgende avvik utover normal slitasje og elde:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via ventil.

Tilluft er etablert i dør.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling er utført fra tilstøtende rom.

Ingen unormale forhold eller fuktverdier ble da registrert.



LOFT > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Areal: 4,8 kvm.

Badet er helfliset og har en slett malt himling.

Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusjhjørne, vegghengt toalett, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Eier opplyser om at badet er oppusset i 2007 i regi av tidligere eiere.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse fra den tid.

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

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

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

HELHETSVURDERING

Badet på loftet er opplyst oppusset i 2007 og har flislagte overflater, dusjhjørne, vegghengt toalett, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran eller utførelse. Det er registrert riss, sprekker og svertesopp i fuger samt utilstrekkelige fallforhold i dusjsonen og begrenset høydeforskjell mellom gulv ved dør og sluk. Membran og sluk har oppnådd en alder hvor gjenværende funksjon er usikker. Avtrekksviften startet ikke under befaringen, og ventilasjonens funksjon må derfor undersøkes nærmere. Hulltaking kunne ikke gjennomføres fordi de fuktutsatte veggene vender mot brannskille. Badet vurderes samlet til TG2, med TG IU for tilliggende konstruksjoner.

LOFT > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder tettesjikt, sluktilslutning og gjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

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

LOFT > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert og følgende avvik er registrert:

Vurdering av avvik:

- Riss/sprekker og svertesopp i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Riss/sprekker kan indikere på fukt/skader i bakenforliggende konstruksjoner. Overflatene må derfor jevnlig observeres og kontrolleres for evt. videre utvikling.
 - Svertesopp og misfarging kan skyldes høy fuktbelastning, utilstrekkelig uttørking eller mangelfull ventilasjon.
- Fugene bør rengjøres og skadde fuger bør skiftes eller utbedres. Arbeidet må utføres uten å skade bakenforliggende membran.

Overflatene bør observeres for videre utvikling. Ved gjentakende soppvekst eller misfarging må årsaken undersøkes nærmere.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- Lokalt begrenset/lite fall til sluk, måler ca. 0 - 5 mm fall målt i dusjhjørne.
- 10 mm høydeforskjell fra badegulv v/dør til sluk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Fall til sluk er ikke iht. Krav og lokalt begrenset. Også tett dusjnisje, evt. lekkasjevann vil da ikke kunne nå sluk.

Konsekvens/tiltak

- Begrensede fallforhold kan føre til at bruksvann eller lekkasjevann blir liggende på gulvet i stedet for å ledes effektivt til sluket.

Ved lekkasje utenfor dusjsonen er det risiko for at vannet sprer seg mot tilstøtende konstruksjoner eller ut av rommet.

Det må utvises forsiktighet ved bruk av rommet, og sluket må holdes åpent og rengjort.

Tilfredsstillende fall og sikker bortledning av lekkasjevann vil normalt kreve ombygging av gulvet og må påregnes ved fremtidig rehabilitering.

LOFT > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.

Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

- Membran, sluk og øvrig tettesjikt er opplyst å være fra 2007 og har dermed oppnådd en alder hvor gjenværende funksjon er usikker.

Det foreligger ikke dokumentasjon på type tettesjikt, utførelse eller membranens tilslutning til sluket.

Membranen ligger eksponert i området rundt sluket som følge av manglende fliser. Membranen er dermed ubeskyttet og utsatt for mekanisk skade.

Det er ikke dokumentert om membranen og tilslutningen til sluket er uskadd og tett.

Konsekvens/tiltak

- Alder og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om membranens gjenværende tetthet og funksjon.

Eksponert membran har økt risiko for mekanisk skade. Skade eller utetthet ved sluket kan føre til vanninntrengning og skjulte fuktskader i gulvkonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler.

Området rundt sluket må undersøkes av fagkyndig før lokal utbedring gjennomføres.

Dersom membranen og sluktilslutningen er intakt, kan området eventuelt repareres lokalt. Dersom det påvises skade eller utetthet, må rehabilitering av våtrommet påregnes.

LOFT > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er kontrollert, det er registrert følgende avvik utover normal slitasje og elde:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

LOFT > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avtrekk via ventil.
Tilluft er etablert i dør.

Vurdering av avvik:

- Viftet startet ikke på befaring.

Konsekvens/tiltak

- Manglende eller utilstrekkelig avtrekk kan føre til høy luftfuktighet, kondens, svertesopp og økt risiko for fuktskader.

Det må undersøkes om viften er fuktstyrt eller om det foreligger feil ved viften eller styringen.

Avtrekkсанlegget må funksjonstestes og eventuelt repareres eller skiftes. Det må sikres tilfredsstillende avtrekk fra rommet.

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsatte våtsoner vender mot brannskille, det er derfor ikke mulig å utføre hulltaking fra tilstøtende rom.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 8,4 kvm.

Laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

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

Plass/opplegg for kjøleskap, oppvaskmaskin og veggmontert ventilator.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp.

Vurdering av avvik:

- Innredning og overflater har stedvis bruksslitasje utover det som anses som normalt, herunder merker, riper og mindre overflateskader.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet er hovedsakelig av estetisk betydning og påvirker ikke nødvendigvis funksjonen ved dagens bruk.

Lokal utbedring, overflatebehandling eller utskifting av enkelte deler kan gjennomføres etter behov og ønske. Omfanget av slitasjen må påregnes å kunne utvikle seg ved videre bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør-i-rør system.

Fordelerskap er plassert på bad 2. Et og i bod på loft.

Stoppekran er plassert ved inntak.

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

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

Mrk.:

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Låsen til fordelerskapet er defekt, og skapet kunne derfor ikke åpnes eller kontrolleres innvendig under befaringen.

Rørfordeleren på loftet er ikke montert i fordelerskap med drenering til rom med sluk. Løsningen avviker fra normal og anbefalt utførelse for rør-i-rør-systemer.

Det er dermed ikke dokumentert tilfredsstillende løsning for synliggjøring og sikker bortledning av eventuell lekkasje fra fordeleren.

Konsekvens/tiltak

- Fordelerskapet må gjøres tilgjengelig ved å reparere eller skifte låsen. Skapet og rørtilkoblingene bør deretter kontrolleres for lekkasjer, skader og korrekt utførelse.

Fordeleren bør bygges inn i et egnet, tett fordelerskap med lekkasjevann ledet til rom med sluk eller annen godkjent løsning. Alternativt må det etableres tilsvarende lekkasjesikring, eksempelvis automatisk vannstopp.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Stakeluke er plassert i fellesarealer.

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

Mrk.:

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler og mulighet for åpning av vinduer, kombinert med periodisk/mekanisk avtrekk fra våtrom. Ventilasjonsløsningen er i hovedsak fra byggeåret og var vanlig for boliger fra denne tidsperioden.

Vurdering av avvik:

- Boligen har naturlig ventilasjon og tilfredsstillende ikke dagens anbefalinger til luftutskifting og varmegjenvinning.

Avtrekksviften på badet på loftet startet ikke under befaringen. Tilfredsstillende avtrekksfunksjon fra dette badet er derfor ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset eller manglende luftutskifting kan føre til høy luftfuktighet, kondens, svertesopp og økt risiko for fuktskader, særlig i våtrom.

Avtrekksviften på badet på loftet må funksjonstestes. Det må undersøkes om viften er fuktstyrt, eller om det foreligger feil ved viften, styringen eller avtrekkskanalen.

Ventiler bør holdes åpne og rengjøres regelmessig. Oppgradering av ventilasjonen kan vurderes for å oppnå bedre og mer kontrollert luftutskifting.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

116 liters varmtvannstank plassert på kjøkken.

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

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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 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

Sikringsskap med automatsikringer.

El-anlegget er oppgradert/endret i senere år, det er foreliggende ikke samsvarserklæring.
Eier har ikke utført endringer/tiltak på anlegget i hennes eiertid.

Merknad:

- Det blir registrert noen løse ledninger samt el-punkt. Dette bør utbedres.

El-anlegg er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kontroll av el-anlegg er lovpålagt utført av godkjent elektriker.

På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma.

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

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

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker faren for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Eldre boligbygg, i senere år innredet/ombygget.

Vurdering av avvik:

- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

Normal elde/slitasje:

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

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

Tilstandsrapport

synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Levetid iht. NS 3600:

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

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fukskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- 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.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Leiligheten har ikke vegger mot grunn.
Bygningen har vegger mot grunn av betong.

Normal elde/slitasje:

På grunn av alder og svekket drenering så må påregnes fuktvandring/saltutslag i grunnmur og rom under terreng.

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

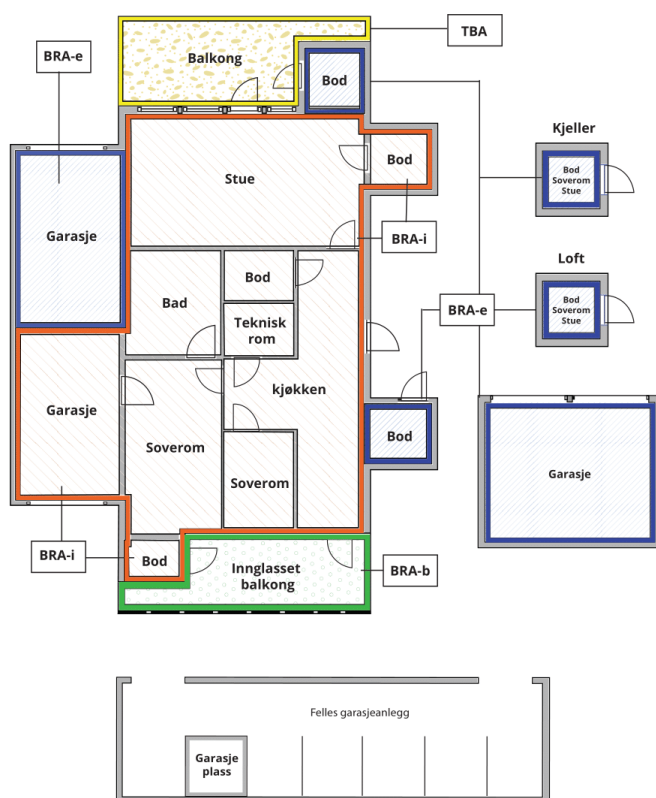
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	55			55	2
Loft	29			29	
SUM	84				2
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Kjøkken, bad, entré, stue, soverom 2, soverom 2		
Loft	Stue, bad, bod		

Kommentar

NETTO ROMAREAL

2. Etasje

- Entré: 4,8 kvm.
- Bad: 4 kvm.
- Stue: 18,7 kvm.
- Kjøkken: 8,4 kvm.
- Soverom 1: 6,5 kvm.
- Soverom 2: 10 kvm.

Loftsetasje

- Stue: 23 kvm.
- Bad: 4,8 kvm.
- Bod: Ikke målbart areal.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremvist for undertegnende. Det henvises til salgsoppgave for øvrig.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2026	Kristoffer Sæle	Takstingeniør
	Karina Kråkenes Jørgensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	158	699	0	3	210 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse Strandlien 30							
Hjemmelshaver Jørgensen Karina Kråkenes							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.07.2026	Egenerklæring er lest og kontrollert.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.07.2026	Informasjon om vedlikehold, oppussing el.l kan være hentet fra eiendomsverdi og tidligere salgsoppgaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	02.07.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen og gjennomlest/kontrollert gjeldene rapport.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.07.2026	

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 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."*