

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Kollbudalen 28, 5124 MORVIK
 BERGEN kommune
 gnr. 185, bnr. 307

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 158 m²



Befaringsdato: 28.09.2026

Rapportdato: 10.10.2026

Oppdragsnr.: 20034-1678

Eiendomsverdi ref nr: NQ2455

Autorisert foretak: Skage Taksering AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Skage Taksering ble stiftet av Ole Andre Skage i Januar 2016, Mai 2021 ble vi Skage Taksering AS.
Ole Andre Skage har erfaring fra bygg og anleggsbransjen siden 2004 og har de siste 8 årene jobbet med prosjektledelse og anleggsledelse hos større totalentreprenørselskap.
Ole Andre har fagbrev innen betongarbeider og gått teknisk fagskole bygg som ble fullført i 2014.

Rapportansvarlig

Ole Andre Skage

Uavhengig Takstingeniør

post@skagetaksering.no

471 79 040



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Tomannsbolig med stor terrasse og utvendig bod.

STANDARD

Boligen er oppusset i nyere tid med gode kvaliteter.

BELIGGENHET

Attraktiv og familievennlig boligområde i Morvik. Etablert område bestående hovedsakelig av eneboliger og rekkehus, med vestvendt beliggenhet og utsikt mot Byfjorden.

Det er kort vei til flere barnehager og skole ved Marikollen og Tertnes.

Kort vei til nærbutikker i Morvik og på Toppe. Det tar ca. 4-5 minutters kjøring til Åsane Storsenter og Åsane Terminal.

Området har gode turmuligheter i fjellterreng og bl.a. til Høgstefjellet og Geitanuken. Det er få minutters spasertur ned til sjøen og flere fiske- og badeplasser i nærområdet. bl.a. Morviksanden og Toppesanden.

TOMT

Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst og terrasseplating i trevirke.

ADKOMST

Fra Bergen sentrum følger man hovedveien mot Åsane. Ta av ved Åsane Storsenter og følg Hesthaugveien ca. 5 km mot Morvik. Ta av til høyre skiltet Kollbudalen og følg veien oppover til nr. 28 på høyre side av veien.

VANN- OG AVLØP

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

PARKERING

På egen eiendom.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Boligen er fundamentert med grunnmur av murt konstruksjon til faste masser.

Yttervegger:

Ytterveggene er utført med bundingsverk, fasaden er keldt med trekledning.

Takkonstruksjon:

Taket er utført med sperrekonstruksjon, taket er teknet med tegl takstein.

Etasjeskillere:

Etasjeskiller med bjelkelag i trevirke.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

01 Etasje

Stue 19,2 kvm

Laminat på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

Soverom 6,3 kvm

Laminat på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

Soverom 6,7 kvm

Laminat på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

Gang 8,3 kvm

Flis på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

Bad 6,1 kvm

Flis på gulvet. Flis på vegger. Malt gips tak.

Innredning: Dusjhjørne. Veggmonter toalett. Skuffeinnredning med overliggende servant. Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via elvifte,

Kjøkken 12,2 kvm

Laminat på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, keramikk benkeplate, vask av komposittmateriale.

Integrerte hvitevarer platetopp stekeovn, oppvaskmaskin.

Frittstående hvitevarer kjøøl/fryseskap ved befaringen.

Vaskerom 7,7 kvm

Flis på gulvet. Malt gipsvegger. Malt gips tak.

Innredning: Skapinnredning. Laminert bekeplate. Stålvask.

Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk vi el-vifte.

02 Etasje

Stue/kjøkken 38,9 kvm

Laminat på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, keramikk benkeplate, vask av komposittmateriale.

Integrerte hvitevarer platetopp stekeovn, oppvaskmaskin,

mikrobølgeovn, kjøøl/fryseskap.

Entré 2,3 kvm

Laminat på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

Gang 3,5 kvm

Laminat på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

Bad 5,1 kvm

Flis på gulvet. Flis på vegger. Malt gips tak.

Innredning: Dusjhjørne. Veggmonter toalett. Skuffeinnredning med overliggende servant.

Avtrekk via elvifte,

Soverom 6,6 kvm

Laminat på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

Beskrivelse av eiendommen

Soverom 7,1 kvm

Laminat på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

Soverom 12,4 kvm

Laminat på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør med rør i rør system.

Avløpsrør av plast

Varmtvannsbereder på 194 ltr fra 2020.

Varmtvannsbereder på 198 ltr fra 2004.

Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING

Ildsted i stue.

El. varmekabler på badene, vaskerom, soverom 01 Etasje og stue
01 Etasje.

Luft til luft varmepumpe.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

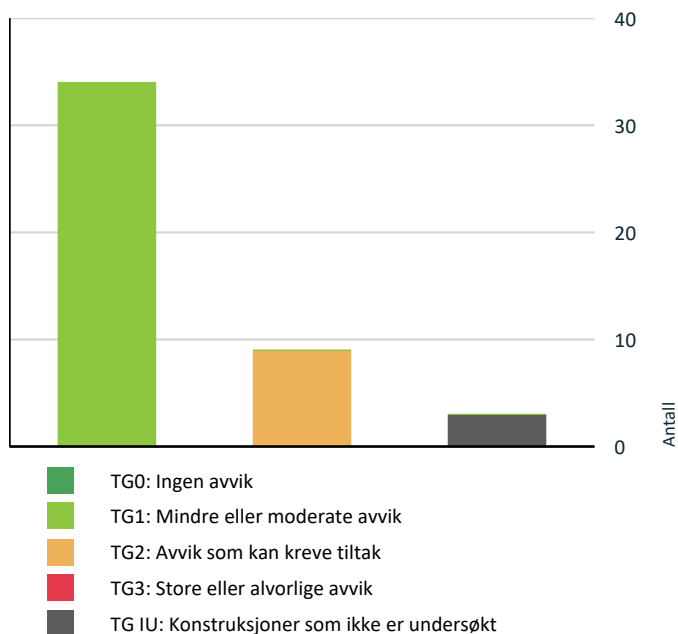
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke mottatt tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no. Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt. Det er kun utført punktvis/stikkprøve kontroll.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 Våtrom > 01 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

 Våtrom > 01 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

 Våtrom > 02 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

 Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 01 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > 02 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 02 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 02 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 02 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- ! Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp mellom nivåforskjellene i 02 Etasje.
- ! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1968

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med tegl-takstein.
Under takstein er det lagt takpapp, papp og lekter skiftet i 1994.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

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.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner av plast, takrennen er nye i 2014.
Reifebeslag mellom nabobygg og tak gjeldene bolig.

Vurdering av avvik:

- Reifebeslag er av eldre dato.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Når beslag er eldre og slitt kan overganger være utsatt for skader som gir kort gjenværende levetid.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det bør monteres snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppbygget med sperrekonstruksjon i trevirke.

Ved befaring ble det registrert fuktskjolder rundt gjennomføring for lufting avløp. Selger har vært oppå taket og lokalisert svakheten og tettet denne.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført med bindingsverk i trevirke, fasaden er kledd med trekledning.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass i PVC karmer.
Vinduer med 2-lags glass i alu/trekarmer.

Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører med fabrikkklakkert dørblad i trevirke.
Terrassedør med 2-lags glass i trekarmer.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrassen er oppbygget med trekonstruksjon, gulvet er med spaltegulv i trevirke, rekkverket er med glass og metall og rekkverk i trevirke.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i betong belagt med skiferheller i trinnen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Laminat på gulvene.
Flis gulv gang.

Vær oppmerksom på at ved gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malt gipsvegger.
Malt gipstak.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille med bjelkelag i trevirke.

Etasjeskillere i eldre boliger er ofte oppført etter tidligere forskrifter og tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Målingene er utført med møbler og fast innredning til stede, noe som kan påvirke resultatene. Dette kan føre til unøyaktigheter, spesielt dersom belastningen ikke er jevnt fordelt, eller hvis møblene eller innredningen skjuler områder med potensielle avvik.

Radon

Beskrivelse

Det er foretatt radon-målinger 5.08 til 23.10 2019.
Målinger viste maks 87bq/m2.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipen er utført med murt teglstein, pipen ligger i vegg inn mot nabobolig.
Det er montert vedovn i boligen.

Vurdering av avvik:

- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av boligen har til tilfyllt grunnmur.
Grunnmur er lektet på og platet med gipsplater.
Det skal være etabler lufte spalte mellom pålekting og selve grunnmuren.
Det er foretatt hulltaking uten at det ble registrert avvik ved befaringen.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp er utført i trevirke, håndløpere i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp mellom nivåforskjellene i 02 Etasje.

Konsekvens/tiltak

- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdse i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdørene er med profilerte dørblad.

VÅTROM

01 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er nylig oppusset.

Flis på gulvet. Flis på vegger. Malt gips tak.
Innredning: Dusjhjørne. Veggmonter toalett. Skuffeinnredning med overliggende servant. Opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk via elvifte,

01 ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er oversendt bilder av utførelsen.

01 ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt gipstak. Flis på vegg.

01 ETASJE > BAD

Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flis på gulvet. Elektriske varmekabler.

01 ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har slukrenne i dusj.

Det er lagt membran, mottatt billedokumentasjon.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflateledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

01 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjhjørne. Veggmonter toalett. Skuffeinnredning med overliggende servant. Opplegg for vaskemaskin.

01 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via el-vifte.

01 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking ved fuktmåling da våtsonen for badet er inn mot yttervegg og vegg med kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade). Her er badet nylig utført de foreliggende billedokumentasjon på utførelse.

01 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er pusset opp i nyere tid.

Flis på gulvet. Malt gipsvegger. Malt gips tak.

Innredning: Skapinnredning. Laminert bekeplate. Stålvask. Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk vi el-vifte.

01 ETASJE > VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er oversendt bilder av utførelsen.

01 ETASJE > VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt gipstak.

Malt gipsvegger.

01 ETASJE > VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Flis på gulvet. Elektriske varmekabler.

01 ETASJE > VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulvet.

Det er lagt membran.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflateledninger 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.

01 ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Skapinnredning. Laminert bekeplate. Stålvask. Opplegg for vaskemaskin.

01 ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via elvifte.

Tilstandsrapport

01 ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vaskerommet har ingen soner som er direkte utsatt for fuktighet, det er derav ikke foretatt hulltaking.

02 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2010/2011.

Flis på gulvet. Flis på vegger. Malt gips tak.
Innredning: Dusjhjørne. Veggmonter toalett. Skuffeinnredning med overliggende servant.
Avtrekk via elvifte,

02 ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Foreligger ikke dokumentasjon.
Badet er utført av fagfolk v/ Berntsen mur og flisservice As. Oppusset ved årskiftet 2010/2011

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

02 ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg. Malt gipstak.

02 ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Flis på gulvet. Elektriske varmekabler.

02 ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulvet.

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:

- 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

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

02 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Skapeinnredning med overliggende servant. Dusjhjørne med glassdører. Veggmontert toalett.

02 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk med el-vifte.

02 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Dusjonen ligger inn mot skillevegg til nabobolig, brannmur og vegg med innredning, der er derfor ikke foretatt hulltaking.

Vurdering av avvik:

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

KJØKKEN

01 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Laminat på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.
Kjøkkeninnredning med slette fronter, keramikk benkeplate, vask av komposittmateriale.
Integrerte hvitevarer platetopp stekeovn, oppvaskmaskin.
Frittstående hvitevarer kjøl/fryseskap ved befaringen.

01 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over platetoppen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

02 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, keramikk benkeplate, vask av komposittmateriale.
Integrerte hvitevarer platetopp stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøl/fryseskap.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

02 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator integrert i platetoppen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør med rør i rør system.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene i boligen er av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon med vifter og ventiler.

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

Beskrivelse

Boligen har luft til luft varmepumpe.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 194 ltr fra 2020.
Varmtvannsbereder på 198 ltr fra 2004.

Vurdering av avvik:

- Gjelder varmtvannsbereder fra 2004
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.



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

Boligen har automatsikringer.
Det er utført arbeider av selger på anlegget med autoriserte selskap. Selger har samsvarserklæring på de arbeidene som han har fått utført, det foreligger ikke samsvarserklæring på tidligere utførte arbeider.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person. Arbeider utført i selgers regi har samsvarserklæring.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnene er utført med faste masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen ved sør/vest og nord/vest er utskiftet av selger. Det er her isoler og etablert tettesjikt. Drenering på side ved parkeringsplass er det gravd et stykke ned, og drenering skiftet, det er lagt ny asfalt på uteplass.

Det er etablert tiltak for å lede vann vekk fra boligen av selger. Det er etablert fuktmåler i vegg mellom bad og kjellervegg slik at om det kommer fuktighet vil denne aktivere seg og en avfukter vil slå seg på.

Dreneringen er utført med drenerende masser rundt boligen, drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedrørende funksjonalitet, det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning. For eksempel vannårer i fjell terreng, tilsig av fukt etc. forbehold vedrørende dette.

Drenering er kan aldr vurderes med sikkerhet da dette ligger under bakkenivå.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført med murt konstruksjon.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrående terreng.

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

Beskrivelse

VA-ledninger er fra byggeår.

VA-ledninger er ikke fysisk inspisert da disse ligger under bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp mellom nivåforskjellene i 02 Etasje.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det bør monteres snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskaade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
Arbeider utført i selgers regi har samsvarserklæring.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Boden er oppført med trekonstruksjon.

Fasaden er kledd med trekledning.

Taket er utført med sperrekonstruksjon i trevirke og tekket med tak-papp.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

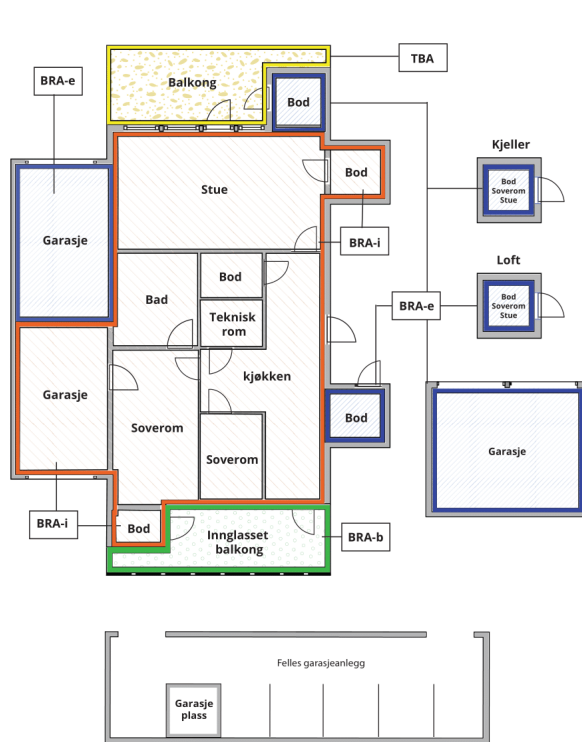
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
01 Etasje	77	3	10	90	154
02 Etasje	81			81	
SUM	158	3	10		154
SUM BRA	171				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
01 Etasje	Stue, soverom, soverom 2, gang, bad, kjøkken, vaskerom	Bod utv	
02 Etasje	Stue/kjøkken, entré, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

BRA-i og BRA-e rom er oppmålt med laser.
Arealer angis i hele m² (uten desimaler) for BRA.

Arealene gjelder for tidspunktet da oppmålingen fant sted.

Øvrige Arealer:

Terrasse 154 kvm
Innglasset del terrasse 10,1 kvm
Bod UTV 2,7 kvm

Arealer rom:

01 Etasje
Stue 19,2 kvm
Soverom 6,3 kvm
Soverom 6,7 kvm
Gang 8,3 kvm
Bad 6,1 kvm
Kjøkken 12,2 kvm
Vaskerom 7,7 kvm

02 Etasje
Stue/kjøkken 38,9 kvm
Entré 2,3 kvm
Gang 3,5 kvm
Bad 5,1 kvm
Soverom 6,6 kvm
Soverom 7,1 kvm
Soverom 12,4 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ikke mottatt tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ny drenering.
Nytt bad og vaskerom 01 etasje.
Nye kjøkken.
Bolig oppusset.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Fra gulv og opp til vindu soverom og stue 01 Etasje er 1,27 meter, kravet er i dag 1 meter høyde opp til rømnings-vindu.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.9.2026	Ole Andre Skage	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	185	307		0	465.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kollbudalen 28

Hjemmelshaver

Gjellestad Karoline Andrea, Burke Torran Ralston

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.10.2026	
2	10.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 byggesøknad 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. Funksjonssprøving 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 fem 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."*