Tilstandsrapport

Rekkehus

Gyldenprisveien 10 B, 5056 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 158, bnr. 789

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 20.10.2026 **Rapportdato:** 04.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22601-1399 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** GW7758

Autorisert foretak: WIGUM & NIELSEN AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Nielsen

Wigum & Nielsen AS

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

Wigum & Nielsen AS

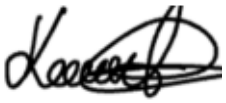
Wigum & Nielsen AS er et takstforetak i Bergen med bred erfaring fra byggebransjen. Våre takstingeniører har solid faglig bakgrunn og lang praktisk erfaring, noe som sikrer profesjonelle og pålitelige vurderinger i hvert oppdrag.

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

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



Rapportansvarlig



Kenneth Nielsen
Uavhengig Takstingeniør
wigum.nielsen@outlook.com
454 29 562

Wigum & Nielsen AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi. iVerdi 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.



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.



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.



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.



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



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

REKKEHUS
Fire-roms rekkehus over to etasjer.
Boligen er oppført i 1958

Innvendig Bod: Første etasje (6,2 m² 4,0 m² 2,4 m² 2,4 m² og 3,3 m²)

Terrasse: (19,7 m²)

Parkering: Parkering i offentlig vei (soneparkering).

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:

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

Grunnmur av betong.

Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger av isolerte trekonstruksjoner.
Utvendig bekledd med trekledning.

Takkonstruksjon:
Bygningen har flat takkonstruksjon, av antatt betong
som utvendig er tekket med Sanarfil eller tilsvarende
membrantekking.

Taket er ikke besiktiget.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entre: (1,6 m²)
Furugulv på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Bad: (4,2 m²)
Vinyl belegg på gulv, med oppbrett og baderomsplater på vegger malt panel i himling.
Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, toalett, baderomsinnredning.

Toalettrom: (1,3 m²)
Vinyl belegg på gulv, med oppbrett og baderomsplater på vegger malt panel i himling.
Toalettet er innredet med: Toalett og servant.

Soverom: (9,0 m² 9,5 m² og 9,4 m²)
Tre-stavs parkett på gulv, malt panel, slette malte vegger og malt panel og slett malt himling.

Gang: (4,0 m² og 3,5 m²)
Furugulv på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Stue: (23,2 m²)
Furugulv på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Kjøkken: (10,1 m²)
Vinyl belegg på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Hvitevarer:
- Komfyr
- Oppvaskmaskin.
- Ventilator.
- Kjøleskap med frysedel.

Oppvarming:
- Vedovn i stue

Oppvarming via elektrisitet:
- Varmekabler på bad
- Ellers elektrisk oppvarming.

Tekniske installasjoner:

VVS:
Vannforsyning av plast med rør-i-rør system.
Rør i rør skap på bad. Stoppekran er plassert i Rør i Rør skap.
Bereder fra årstall 2024, 200 liter
Avløpsrør av plast/støpejern.

El.anlegg:
Sikringsskap i plassert i entre
Inneholder: Automatsikringer
(jordfeilautomater), nettverksdel,
overspenningsvern, hovedsikring .

Strømmåler med fjernavlesning er plassert i sikringsskap.

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

Rekkehus - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur sjekkes for grunnmursplast og topplist.
Kledning sjekkes for råte og om det er lufting og museband.
Vinduer sjekkes for råte, punktering og vandring.
Renner sjekkes for sprekker og om det er utløp til tomt eller i dreneringsrør.
Taket sjekkes det er synlige sprekker og slitasje, pipebeslag, stigtrinn for feier og snøfanger.

INNVENDIG Gå til side

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater.
Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på

Beskrivelse av eiendommen

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

VÅTROM Gå til side

Det er gjennomført visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr.

Gulvets fall er kontrollert med lasermåler.

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

Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse.
Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i Forskrift til avhendingslova.
Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

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

SPESIALROM Gå til side

Spesialrom som eksempelvis toalett, er visuelt vurdert. Vurderingen omfatter overflater på gulv, vegger og himling, samt sanitærutstyr og synlige rørføringer. Det er ikke utført destruktive inngrep, og skjulte konstruksjoner, rør og tettesjikt er ikke kontrollert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiet tomt, 167,00 m²
Tomten er opparbeidet og beplantet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

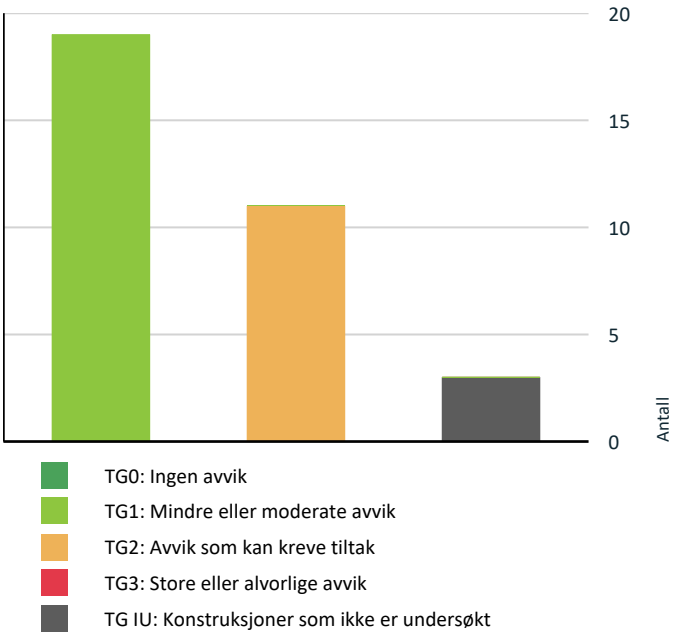
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger foreløpig ikke mottatt

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vindu soverom og kjeller	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er gjennomført radonmåling i boligen. Radonnivået er derfor ukjent og kan ikke vurderes ved en ordinær visuell befaring.
Radonforekomst påvirkes blant annet av grunnforhold, bygningens konstruksjon, tetthet mot grunnen og ventilasjon. For å fastslå faktisk radonnivå i boligen må det gjennomføres radonmåling.
Det er ved befaringen ikke registrert forhold som dokumenterer forhøyede radonverdier, men forhøyede verdier kan heller ikke utelukkes uten gjennomført måling.
Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1958

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Boligen har normal standard, ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med PVC-duk og er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er utført som pulttak med sperrekonstruksjon.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Utvendig kledning og tilhørende listverk fremstår med normal aldring og værslitasje. Det er registrert enkelte områder med begynnende råteskader i kledning og listverk. Skadene vurderes som lokale og begrensede ved befaringstidspunktet.
Det er videre registrert stedvis mangelfull lufting bak kledningen samt manglende eller utilstrekkelig musesperre. Slike forhold kan bidra til økt fuktbelastning i konstruksjonen over tid og medføre risiko for videre utvikling av råteskader og skadedyrproblematikk.
På bakgrunn av registrerte råteskader, alder, normal slitasje samt utførelsesmessige avvik knyttet til lufting og musesperre, settes tilstandsgrad til TG2.

Konsekvens/tiltak
• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

• Det anbefales utskifting av råteskadede klednings- og listverksdeler. Samtidig anbefales kontroll og forbedring av lufting bak kledningen samt etablering eller utbedring av musesperre der dette mangler. Videre bør kledningen vedlikeholdes med jevnlig ettersyn og overflatebehandling for å begrense fremtidig skadeutvikling.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og har 2-lags glass.

TG 2 Vindu soverom og kjeller

Beskrivelse
Vinduet på soverommet i andre etasje har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har malte treoverflater. Det er registrert begynnende råte -/fuktskader i vindu, primært i nedre del av karm/ramme. Forholdet vurderes å skyldes fuktbelastning over tid, manglende vedlikehold og alder. Skadene fremstår foreløpig begrenset, men kan utvikle seg videre dersom tiltak ikke gjennomføres.

Forholdet gis tilstandsgrad TG.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales vedlikehold av vinduer, herunder skraping, behandling og maling. Begynnende råteskader bør utbedres lokalt ved utskifting av skadet treverk der dette er mulig. Tiltaket vil redusere risiko for videre råteutvikling og forlenge vinduenes levetid.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Hovedytterdøren er av teak og har 1-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Døren har treoverflater. Det er registrert normal slitasje og brukspåvirkning på døren, særlig i nedre del av dørblad og karm hvor belastningen normalt er størst. Forholdet vurderes å være aldersrelatert og i samsvar med forventet slitasje på malte tredører over tid.

Det ble ved befaring ikke registrert tegn til råteskader, men overflatene fremstår med behov for vedlikehold for å opprettholde beskyttelsen av treverket og hindre videre nedbrytning som følge av fukt og normal bruk.

På bakgrunn av alder og registrert vedlikeholdsbehov gis dørene tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales vedlikehold av overflater, herunder rengjøring, sliping og overflatebehandling/maling av utsatte områder for å beskytte treverket og bidra til å forlenge levetiden på dørene. Videre anbefales kontroll av beslag, hengsler og pakninger. Slitte eller harde pakninger bør skiftes ved behov for å sikre tilfredsstillende tetthet og funksjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra entre, ca. m².

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av furu med belegg.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert normal bruksslitasje på gulv. Overflatene bærer preg av alder og bruk, noe som er vanlig i boliger over tid.
Det er ikke registrert forhold som indikerer konstruktiv svikt eller fuktskader ved befaringstidspunktet.
Forholdene vurderes som overflatemessige avvik, og tilstandsgrad settes til TG 2.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales normalt vedlikehold av overflater etter behov, herunder reparasjon og eventuell utskifting av slitte materialer.

Tiltakene vurderes som overflatemessige og av estetisk karakter, og kan utføres i forbindelse med oppussing eller ved ønske om standardheving.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med trepanel og malte plater. Himlingen har malte plater og trepanel.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført radonmåling, og radonnivået i boligen er derfor ukjent. Det anbefales å gjennomføre radonmåling i henhold til DSA sine anbefalinger.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er gjennomført radonmåling i boligen. Radonnivået er derfor ukjent og kan ikke vurderes ved en ordinær visuell befaring.
Radonforekomst påvirkes blant annet av grunnforhold, bygningens konstruksjon, tetthet mot grunnen og ventilasjon. For å fastslå faktisk radonnivå i boligen må det gjennomføres radonmåling.
Det er ved befaringen ikke registrert forhold som dokumenterer forhøyede radonverdier, men forhøyede verdier kan heller ikke utelukkes uten gjennomført måling.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling i henhold til anbefalingene fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Langtidsmåling bør gjennomføres over minst to måneder i målesesongen, normalt fra midten av oktober til midten av april, mens boligen er i normal bruk.
Dersom målingen viser radonverdier over anbefalte nivåer, bør behovet for radonreduserende tiltak vurderes nærmere.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

• Pipe er oppført i mur og vurderes å være fra byggeår.

Murpiper har normalt lang levetid, men med bakgrunn i alder må det påregnes økt risiko for slitasje og svekkelser over tid, herunder nedbrutte fuger og mulig slitasje i røykløp.

Det er ikke registrert synlige skader ved befaring, men pipens innvendige tilstand lar seg ikke kontrollere fullt ut uten særskilt inspeksjon.
Forholdet gis tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales kontroll av pipe utført av kvalifisert fagperson eller feiervesen, herunder vurdering av røykløp og tetthet. Ved behov må utbedring eller rehabilitering av pipe påregnes for å tilfredsstille gjeldende brannsikkerhetskrav.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong og veggene er av betong/mur. Konstruksjonen er vurdert som tilstrekkelig synlig eller vurderbar uten å måtte lage hull. Konstruksjonen er åpen eller tilgjengelig (ikke skjult). Den er bygget på en måte der
risiko for skjulte skader er lav og tilstanden kan vurderes gjennom synlige flater og målinger.

Tilstandsrapport



TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på deler av første etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Tretrapp fremstår med normal aldersrelatert slitasje. Det er registrert slitasje i trinn og overflater, samt mindre sprekker og slitasjemerker i treverket. Forholdet vurderes å være et resultat av bruk over tid og naturlig aldring.

Trappen mangler rekkverk. Dette er ikke i henhold til dagens sikkerhetskrav. Det bemerkes at trappen kan være oppført i en periode hvor krav til rekkverk var annerledes enn dagens forskrifter.

Manglende rekkverk medfører økt risiko for fallulykker.

Tilstandsgrad settes til TG2.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av trapp og rekkverk. For økt sikkerhet kan montering av håndløper på veggsiden vurderes. Eventuelle løse forbindelser og sprekker i rekkverksdeler bør utbedres ved behov.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte fyllingsdører og finerdører. Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører.
På generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger som faktura.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier





ETASJE 1 > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

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

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med panel på innvendig tak.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er med vinylbelegg, og det er elektriske varmekabler.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



ETASJE 1 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ikke tilkomst for kontroll fra tilstøtende vegg mot badet. Det er dog ikke registrert visuelle tegn til fuktskader (riss/sprekker i fuger/flis, svertesopp etc).
Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og fremstår med tydelig alders- og bruksslitasje. Det er registrert slitasje på skapfronter, benkeplate og øvrige overflater, samt ujevne spalter og noe skjevheter i enkelte skapfronter.

Innredningen har en eldre utførelse og bærer preg av langvarig bruk. Det er særlig registrert slitasje på utsatte kanter, avslutninger og overflater. På bakgrunn av alder og registrert tilstand vurderes gjenværende brukstid som redusert.

Det er ved visuell befaring ikke registrert forhold som dokumenterer vesentlig funksjonssvikt, men det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og utskifting av enkelte komponenter over tid.

TG2 settes på bakgrunn av registrert alders- og bruksslitasje samt redusert gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales normalt vedlikehold og justering av skapfronter, hengsler og øvrige bevegelige deler. Slitte og skadede overflater bør utbedres etter behov.

På bakgrunn av kjøkkeninnredningens alder og generelle tilstand må det påregnes oppgradering eller utskifting av innredningen på sikt. Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbar total utskifting.

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TOALETTROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med vinyl belegg på gulv og baderomsplater på vegger og malt panel i himling. Rommet er innredet med toalett, servant med blandebatteri. Rommet har ventilasjon. Overflater og innredning fremstår som nytt. Det ble ikke registrert synlige forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Anlegget er opplyst installert eller totalt rehabilitert i 2024.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenerende masser er benyttet som fuktsikring. Materialet som er brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent. Fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Alder medfører usikkerhet om dreneringens tilstand og funksjon. Forventet levetid for drenssystemer er normalt 30–40 år.
Forholdet vurderes til tilstandsgrad 2 (TG2), da levetiden for drenering antas overskredet, men det er ikke registrert fuktskader eller forhold som tilsier svikt.

Konsekvens/tiltak

• Funksjonen vurderes som tilfredsstillende slik forholdene fremstår i dag, men nedsatt effekt må påregnes over tid. Overvåking anbefales, og ny drenering bør vurderes ved fremtidig oppgraving eller rehabilitering av grunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Grunnmur og fundamenter er visuelt vurdert fra tilgjengelige innvendige flater. Konstruksjonen fremstår som eldre utførelse, hovedsakelig oppført i betong med pussede overflater.

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17 §13-15) skal byggverk sikres mot fukt slik at det ikke oppstår skader eller hygieniske problemer.

Det er ikke registrert tydelige tegn til konstruktiv svikt i fundamentene ved befaring.

På bakgrunn av alder tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales jevnlig kontroll av synlige flater, med fokus på sprekker, riss, fuktgjennomslag og avskalling.

Videre anbefales å sikre gode dreneringsforhold og bortledning av overflatevann fra bygningen for å redusere fuktbelastning på konstruksjonen.

Ved tegn til utvikling av skader bør nærmere undersøkelser gjennomføres.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmuren er av betong.

Vurdering av avvik:

• Forstøtningsmuren er en eldre betongkonstruksjon. Det ble ikke registrert forhold som tilsier umiddelbar fare for sammenbrudd ved befaringstidspunktet, men murene viser at konstruksjonen har et vedlikeholds- og oppfølgingsbehov.
Det anbefales å følge/kontrollere dreneringsforholdene bak muren for å redusere belastningen fra vann- og jordtrykk. Ved tegn til økte deformasjoner eller sprekkutvikling bør muren vurderes nærmere av fagkyndig med tanke på utbedring eller forsterkning.

Tilstandsgrad settes til TG2 på grunn av alder

Konsekvens/tiltak

• Muren bør følges opp med periodiske kontroller, og dersom det registreres økende deformasjoner eller sprekkutvikling.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er gjennomført radonmåling i boligen. Radonnivået er derfor ukjent og kan ikke vurderes ved en ordinær visuell befaring.
Radonforekomst påvirkes blant annet av grunnforhold, bygningens konstruksjon, tetthet mot grunnen og ventilasjon. For å fastslå faktisk radonnivå i boligen må det gjennomføres radonmåling.
Det er ved befaringen ikke registrert forhold som dokumenterer forhøyede radonverdier, men forhøyede verdier kan heller ikke utelukkes uten gjennomført måling.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling i henhold til anbefalingene fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Langtidsmåling bør gjennomføres over minst to måneder i målesesongen, normalt fra midten av oktober til midten av april, mens boligen er i normal bruk. Dersom målingen viser radonverdier over anbefalte nivåer, bør behovet for radonreduserende tiltak vurderes nærmere.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

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

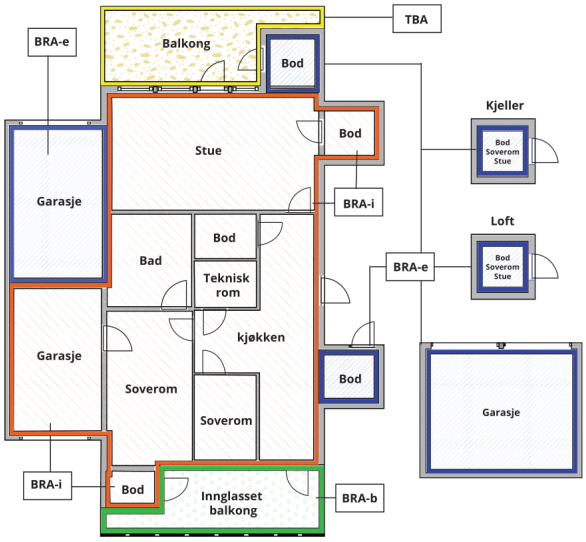
Hva er måleverdig areal?

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 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	63			63	20
Etasje 2	63			63	
SUM	**126**				**20**
SUM BRA	**126**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Entré, bad, toalettrom, soverom, bod, bod 2, gang, bod 3, bod 4, bod 5, vaskekjeller		
Etasje 2	Gang, soverom, soverom 2, kjøkken, stue		

Kommentar

GENERELT

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

Det gjøres oppmerksom på at kravene til måleverdig areal etter NS 3940 ikke nødvendigvis sammenfaller med kravene i byggteknisk forskrift, plan- og bygningsloven eller godkjent bruk etter bygningsmyndighetenes vedtak.
At et areal er måleverdig og medtatt i rapportens arealoppsett, innebærer derfor ikke i seg selv at arealet er godkjent for den aktuelle bruken.

Godkjent bruk av rom og arealer fremgår normalt av godkjente/stemplede byggetegninger, ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller annen dokumentasjon fra bygningsmyndighetene. Dersom slike dokumenter ikke er fremlagt eller tilgjengelige ved rapportens utarbeidelse, er vurderingen av rombruk og eventuelle avvik mot godkjente tegninger begrenset.
Arealene er oppgitt etter gjeldende arealbegreper i NS 3940, herunder BRA-i, BRA-e, BRA-b og TBA der dette er relevant.
BRA er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i henhold til takstbransjens retningslinjer.

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

Romhøyde målt i Gang: 2,40 m, bad: 2,40 m, Soverom: 2,52 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger foreløpig ikke mottatt

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: OPPGRADERINGER:

Følgende oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

- Rørfornying i 2021/22
- Nytt bad i 2025/26
- Nytt toalett i 2025/26
- Terrassedør og vinduer, med unntak av kjeller og ett soverom, er skiftet i nyere tid.
- Nytt elektrisk i 2024
- Nytt tak i 2021
- Ny privat stoppekran i 2025
- Ny felles stoppekran i 2025

Bergen Brannvesen har nylig vært på kontroll og kunde har fått tilbakemelding på at alt var ok.

Oppgraderinger i sameiet

- Rørfornying utvendige rør i 2021/22

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2026	Kenneth Nielsen	Takstingeniør
	Torill Karin Ravnanger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	158	789		0	167 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gyldenprisveien 10 B

Hjemmelshaver
Seth Jan Ove, Ravnanger Torill Karin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

Eiendommen

Parkering: Parkering i offentlig vei (soneparkering).

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

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

Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav.
Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.
Begrensninger: Rapporten begrenser seg til boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholds ansvar som eier.

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

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

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

Kostnadsestimat: Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat for oppgradering eller reparasjoner i rapporten er omtrentlige og at det i den forbindelse bes om å innhente priser fra håndverkere for å få dette mer nøyaktig.

Referansenivå: Bygningen er oppført i 1958, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.
Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

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

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.11.2026	
2	05.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

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

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

AREAL

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

PERSONVERN

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