

Tilstandsrapport

KOE
KONSULTING

📍 Vikavegen 16, 5107 SALHUS

📖 BERGEN kommune

gnr. 177, bnr. 67

Sum areal alle bygg: BRA: 335 m² BRA-i: 240 m²



Befaringsdato: 05.08.2025

Rapportdato: 27.08.2025

Oppdragsnr.: 13739-3375

Referansenummer: EZ2913

Foretak: KOE Konsulting AS



KOE
KONSULTING

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

KOE KONSULTING AS

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

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

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

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

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN

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

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

Rapportansvarlig



Kristoffer Sæle

Uavhengig Takstingeniør

ks@takstkonsult.com

976 44 335



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

OBJEKT

Enebolig.
Oppført 1930.
Innredet over 4. etasjer.
- U. Et, 1. Et, 2. Et og loft.

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE

Grunn- og grunnmur
Grunnmur av antatt naturstein samt Leca.
Gulv mot grunn av støpt betong.

Yttervegger

Yttervegger av trekonstruksjoner.
Utvendig bekledd med trekledning.

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon av tre som er utvendig tekket med skifer.

Etasjeskille

Bygningen har etasjeskille av antatt trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIGE FORHOLD

Overflater

Gulvene er bekledd med:
- 1-stavs laminat, 1-stavs parkett, 1-stavs tregulv, teppe, fliser og malt betong.
Veggene er bekledd med:
- Malt strie, MDF-panelplater og malt panel.
Takene er bekledd med:
- Malt panel, MDF-panel, takplater og slett malt platekledning.

Bad - 2. Etasje

Areal: 4,9 kvm.
Badet er helfliset og har malt MDF-panel i himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.
Badet er innredet med: Dusj m/glassvegg, vegghengt toalett og baderomsinnredning.

Bad - 1. Etasje

Areal: 6,2 kvm.
Badet er helfliset og har malt panel i himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.
Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, vegghengt toalett og baderomsinnredning.

Vaskerom - Underetasje

Areal: 13,5 kvm.
Fliser på gulv, malt mur/panel på vegger og panel i himling.
Vaskerommet er innredet med: Skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken - 1. Etasje

Areal: 15 kvm.
1-stavs parkett på gulv, malte MDF-panel på vegger og malt panel i himling.
Sigdal kjøkkeninnredning med frittstående øy, profilerte

fronter, tre glasskap og laminat benkeplate med underlimt vask av stål.

Integrerte hvitevarer:

- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap.
- Platetopp med integrerte hvitevarer.
- Micro.
- Stekeovn.

Oppvarming

Oppvarming via elektrisitet og brensel:
- Peisovn.
- Luft til luft varmepumpe.
- Varmekabler på bad.

Tekniske installasjoner

Vannrør av rør-i-rør og kobber.
Avløpsrør av plast.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 63 ampere.
200 liters varmtvannstank.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

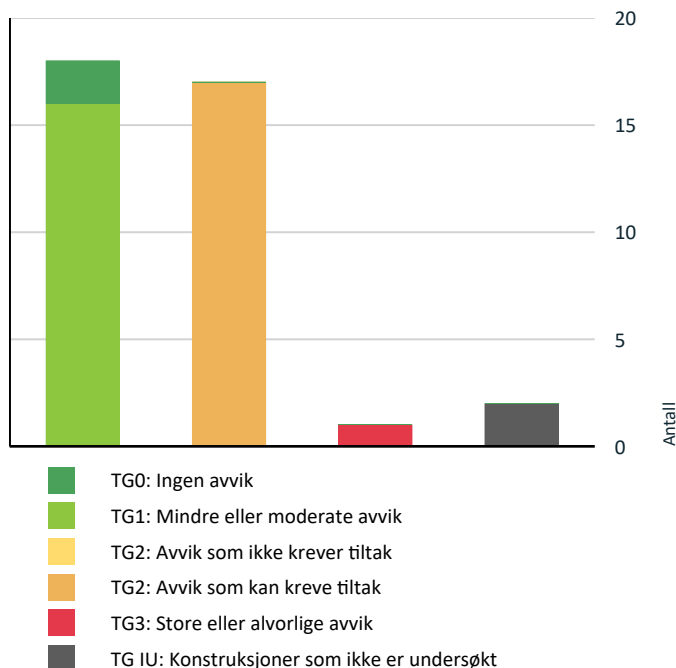
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

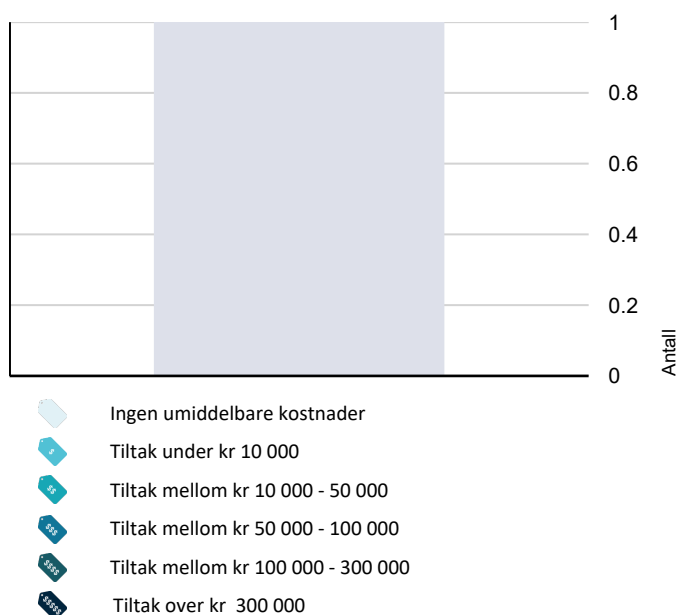
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - Underetasje [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Balkong-/terrassedør - 1. Et [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og
himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og
tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1930

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Boligen har en normal standard på overflater og inventar.
Byggteknisk noe eldre standard, spesielt i underetasje.

Vedlikehold

Boligen fremstår som godt holdt og er opplyst å være jevnlig vedlikeholdt etter behov.

Det gjøres allikevel oppmerksomt på at boligen er 95 år gammel, og at boliger av en slik alder vil kreve mer og jevnlig vedlikehold.
Behov for oppgradering/påkostninger vil også forekomme.

Tilbygg / modernisering

2004	Tilbygg	Påbygget mot sørvest.
------	---------	-----------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er utvendig tekket med skifer.

Taktekking mot sørvest er skiftet ifbm. Påbygg, utover dette opprinnelig taktekking.

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

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

- Normal tid før omlegging av skifer er 30 - 90 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taktekkingen fremstår som tett på befaring, men en må være oppmerksom på alder og at tekkingen kan ha begrenset rest levetid.

Taktekkingen bør derfor jevnlig kontrolleres og vedlikehold må forventes frem til evt. Utskifting.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av isolerte trekonstruksjoner.

Utvendige fasader er bekledd med trekledning.

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

- Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning har stedvis noe mindre vedlikehold- og utbedringsbehov:

- Mindre sporadiske råteskader er registrert.
- Sprekker/avskallet maling på enkelte kledningsbord.
- Kledning på balkong er stedvis avsluttet helt ned til terrassebord.
- Stedvis lite/ingen lufting i nedre del av kledning.
- Ikke synlig musebånd bak kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Generelt vedlikehold og lokal utbedring må påregnes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmtak konstruksjon av tre som er utvendig tekket.
Takkonstruksjon fra byggeår.

Flat takkonstruksjon med takterrasse og valm/gesims over påbygg.
Takkonstruksjonen er fra 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe fuktmerker på undertak, men ikke registrert fuktighet på befaring.

Takkonstruksjon på påbygg er lukket og ikke tilgjengelig for kontroll. Oppbygging er ikke kjent.

Det er skjevheter i konstruksjonen, men dette anses å være normalt iht. Alder og byggeskikk.

I loftsrom som har malte overflater og dels lukket konstruksjon, synes det å mangle lufting over Isolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser bør utføres og lokale tiltak/utbedringer kan ikke utelukkes.



TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer.

Vinduer er datert:

- 1974, 2004, 2006, 2016 og 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert vannbord under to vinduer i 2. Etasje mot vest.

Vinduer fra 1974 er av høy alder og har noe utvendig slitasje på karmer og glasslister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres vannbord under de to vinduene samt vedlikehold av vinduer fra 1974.

Eldre vinduer krever mer og jevnlig vedlikehold frem til evt. Utsifting.

TG 1 Takvinduer

Velux takvindu med 3-lags isolerglass i vedlikeholdsfrie karmer.

Tilstandsrapport

Dører/vinduer - Generelt

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

- Normal tid før kontroll og justering av dører/vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

! TG 2 Vinduer - Underetasje

Vinduer av tre med 1-lags isolerglass.

Vinduer er datert:

- Ikke datostempling, men antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er i dag kledd igjen med isopor.

Vinduer har for øvrig en del slitasje grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom vinduene ikke skal være i bruk så anbefales disse fjernes og åpninger mures igjen.

! TG IU Hovedinngangsdør

Hovedinngangsdør av tre med felt av 2-lags isolerglass.

Døren er skiftet etter befaring, dermed ikke undersøkt.

! TG 2 Kjellerdør

Dør av tre med felt av 2-lags isolerglass.

Døren er datert:

- 2003.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørbladet er fuktskadet, spesielt i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren er i dag tett og fungerer, men må skiftes om avviket skal lukkes.

! TG 2 Balkong-/terrassedør - 1. Et

Balkongdør av tre med 2-lags isolerglass.

Døren er datert:

- 2006.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren «subber» i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren bør justeres.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Balkong-/terrasedør - 2. Et

Balkongdør av tre med 2-lags isolerglass.

Døren er datert:
- 2019.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra soverom 2 til takterrasse på 15 kvm.
Terrassen er bygget over boligrom, oppbygging er ikke kjent.

Tekking skiftet etter 2004 grunnet lekkasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lukket konstruksjon, ikke tilgjengelig for kontroll.

Denne type konstruksjon anses å være en risiko konstruksjon hvor det kan forekomme fukt- og kondensutfordringer.

Beslag over gesims har noe utettheter grunnet dårlig fuge og ikke tilfredstillende avslutninger mot vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen indikasjoner på skader i dag, men en må være oppmerksom.

Beslag bør utbedres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Generelt

Dagens gjeldene krav:

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter. Der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 meter.

Mrk.:

Det er ikke tilkomst til tekking på befaring, denne blir dermed vurdert iht. Alder.

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

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

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue i 1. Etasje til balkong på ca. 40 kvm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongen har noe avvik som bør vurderes utbedret.

- Deler av konstruksjonen har skjevheter.
- Mangler dels rekkverk.
- Terrassebord har vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold, utbedring og ytterligere undersøkelser bør utføres.

INNENDIG

1 TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen er innredet under terreng, opprinnelig konstruksjon/oppbygging.

Synlige murkonstruksjoner og delevegger av heltre reisverk.
Naturlig ventilasjon i store deler av underetasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjøres oppmerksomt på at rom under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fukt- og kondensproblemer.

Det blir ikke registrert avvik utover det som må kunne forventes iht. Alder og byggeskikk.

Ved fuktmålinger i treverk som står direkte mot grunn eller grunnmur så blir det naturligvis registrert noe forhøyede fuktverdier grunnet fukt opptrekk fra grunn.

Registrert avskallet murpuss og noe saltutslag, indikasjon på fuktvandring i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slik underetasjen i dag er innredet og i bruk så er det ikke behov for umiddelbare tiltak, men generelt så anbefales det avtrekksanlegg i slike rom for å trekke ut evt. Fuktighet.

Dersom bruken av underetasjen skal endres så må det vurderes større tiltak og oppgraderinger av konstruksjonen.

TG 1 Kryp kjeller

Det er kryp kjeller under påbygget del.

Isolert trekonstruksjon mot kryp kjeller som har grus/pukk mot grunn.

Ikke registrert skader, feil eller mangler, men vær oppmerksom på at kryp kjellere anses å være en risiko konstruksjon hvor det ofte kan forekomme fukt- og kondensproblematik. Konstruksjonen bør derfor holdes under oppsyn og det bør ikke oppbevares for mye organisk materiell her.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Areal: 13,5 kvm.

Fliser på gulv, malt mur/panel på vegger og panel i himling.

Vaskerommet er innredet med: Skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Vaskerommet har fått nye fliser i senere tid, men utover dette fra byggeår.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskerommet er i all hovedsak av eldre standard og tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG3 settes pga. Overnevnte, men rommet fungerer i dag til sitt formål. Dermed ikke behov for umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

Generell

Areal: 6,2 kvm.

Tilstandsrapport

Badet er helfliset og har malt panel i himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, vegghengt toalett og baderomsinnredning.

Eier opplyser om at badet er oppusset i 2021.

Arbeidene er da utført av:

- O. Grevstad AS.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

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

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

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

HELHETSVURDERING

Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.

1. ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert og følgende avvik er registrert:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kvister synlig på panel i himling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kan indikere på manglende eller dårlig kvist- og sperregrunn før maling. Avviket er kosmetisk.

1. ETASJE > BAD

🔧 TG 1 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

Merknad:

- Litt slitasje på mykfyge i dusjsone, denne kan skiftes.

1. ETASJE > BAD

🔧 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring og vannlås.

Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

1. ETASJE > BAD

🔧 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

1. ETASJE > BAD

🔧 TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via ventil.

Tilstandsrapport

Tilluft er etablert i dør.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom.
Ingen unormale forhold eller forhøyede verdier blir registrert.

2. ETASJE > BAD

Generell

Areal: 4,9 kvm.
Badet er helfliset og har malt MDF-panel i himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusj m/glassvegg, vegghengt toalett og baderomsinnredning.

Eier opplyser om at badet er oppusset i senere år, men nøyaktig årstall er usikkert.
Arbeidene er da utført av firma, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

HELHETSVURDERING
Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.

TG 2 blir allikevel satt på grunn av alder på membran og avvik nevnt under.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert og følgende avvik er registrert:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre riss/sprekker og noe saltutslag i enkelte fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slike avvik kan indikere på endringer i bakenforliggende konstruksjoner eller at det blir liggende vann mellom flis/fliselim. Overflatene må derfor jevnlig observeres og kontrolleres for evt. videre utvikling.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran/tettesjikt er over 10 år gammel.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte på bad.
Tilluft til badet i dør.

Vifte skiftet i 2025.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Heltre reisverk konstruksjon mot bad, dermed ikke mulig å utføre hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Areal: 15 kvm.
1-stavs parkett på gulv, malte MDF-panel på vegger og malt panel i himling.
Sigdal kjøkkeninnredning med frittstående øy, profilerte fronter, tre glasskap og laminat benkeplate med underlimt vask av stål.

Integrerte hvitevarer:

- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap.
- Platetopp med integrerte hvitevarer.
- Micro.
- Stekeovn.

Eier opplyser om at Sigdal vil skifte alle malte fronter og skrog etter befaringsnotat som reklamasjon grunnet svak lakk.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Platetopp med integrert ventilator.
Avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Vannrør av rør-i-rør samt noe kobber.

Rør-i-rør skiftet ifbm. Oppussing av bad.

Utførte av:

- Grevstad AS.

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

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

Mrk.:

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fordelerstamme er åpent montert i underetasje.

I dag monteres fordelerstamme normalt i lukket skap med avløp til rom med sluk.

Merk at vannrør ikke er fullstendig utskiftet, er derfor noe mindre deler av anlegget som er av kobber. Disse er av høyere alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke behov for umiddelbare tiltak, men vær oppmerksom.

Om avviket ønskes lukket så må dette utføres av rørlegger.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Stakeluke er plassert i underetasje.

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

- Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Mrk.:

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har i dag naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra våtrom.

Det er lagt opp rør til mekanisk ventilasjon i stue, men pr. nå ikke tilkoblet.

Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden.

Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe er installert med innedel i stue.

TG 1 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank plassert i kjeller.

Skiftet av rørlegger.

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

- Normal levetid på en varmtvannstank er 20 - 30 år.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TG 2 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.

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

Sikringsskap er plassert i 2. Etasje og underetasje.

Inneholder: Automatsikringer.

Hovedsikring på 63 ampere.

El-anlegget er dels oppgradert opp igjennom årene, alle arbeider er utført av forskjellige elektrofirma. Det er fremvist samsvarserklæring på en del arbeider, men ikke på hele anlegget. TG 2 blir derfor satt iht. Avhendingsloven.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Total rehabilitering av el-anlegget er ikke utført, men større oppgraderinger ifbm. Oppussing.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det foreligger samsvarserklæring på deler av anlegget, men ikke på alle arbeider.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

Generell kommentar

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befarings. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Normal elde/slitasje: 

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

Mrk.:

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

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

- Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av antatt naturstein som er pusset og malt samt leca.

Utvendig stedvis bekledd med isopor.

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

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Leca er montert med lite overlapp, men ikke registrert skader.

Konsekvens/tiltak

- Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.
- Det må foretas lokal utbedring.

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Flat opparbeidet boligtomt.
Tomten er godt holdt.

Ikke registrert stående vann på tomten på befaring.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent.

Standard

Frittstående garasje oppført i betong- og trekonstruksjonen.

Vedlikehold

Bygningen er ikke vurdert/undersøkt i denne rapporten, dette iht. Avhendingsloven.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Anneks



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent.

Standard

Frittstående anneks oppført i betong- og trekonstruksjonen.

Vedlikehold

Bygningen er ikke vurdert/undersøkt i denne rapporten, dette iht. Avhendingsloven.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

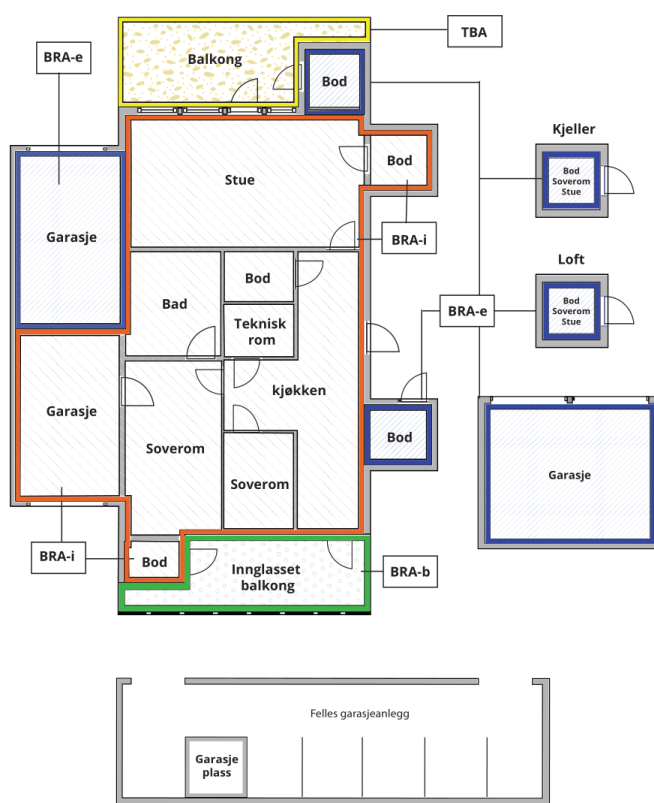
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	46			46	
1. Etasje	108			108	
2. Etasje	63			63	15
Loft	23			23	
SUM	240				15
SUM BRA	240				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vaskerom, Trapperom, Bod 1, Bod 2, Bod 3, Vaskekjeller		
1. Etasje	Kjøkken, Bad, Entré, Hall m/trapp, Soverom, Stue		
2. Etasje	Bad, Hall m/trapp, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
Loft	Loftsrom 1, Loftsrom 2, Loftsrom 2		

Kommentar

NETTO ROMAREAL

Underetasje

- Trapperom: 13,6 kvm.
- Vaskekjeller: 13,5 kvm.
- Bod 1: 3,8 kvm.
- Bod 2: 5,9 kvm.
- Bod 3: 8,8 kvm.

1. Etasje

- Entre: 4,3 kvm.
- Hall m/trapp: 9,5 kvm.
- Soverom: 7 kvm.
- Bad: 6,2 kvm.
- Stue: 60 kvm.
- Kjøkken: 15 kvm.

2. Etasje

- Hall m/trapp: 9,5 kvm.
- Soverom 1: 7,3 kvm.
- Soverom 2: 15,1 kvm.
- Soverom 3: 16,1 kvm.
- Soverom 4: 7,4 kvm.
- Bad: 4,9 kvm.

Loft

- Loftsrom 1: 12,5 kvm.
- Loftsrom 2: 4 kvm.
- Loftsrom 3: 6,4 kvm.

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Loftet vil det forekomme avvik fra måling til måling grunnet skjevheter i gulv, tak og vegger samt takvinkler.

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		44		44	
Loft		11		11	
SUM		55			
SUM BRA	55				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	
Loft		Uinnredet loft	

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		40		40	
SUM		40			
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Hobbyrom, Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2025	Kristoffer Sæle	Takstingeniør
	Åse Hauge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	177	67	0	0	934.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vikavegen 16

Hjemmelshaver

Hauge Åse

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	05.08.2025	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.08.2025	Kontroll av tidligere areal samt opplysninger om evt. Oppussing/vedlikehold.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2025	
2	27.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER SPESIELT FOR RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til minimumskravene fastsatt i avhendingsloven (lov om avhending av fast eiendom) og tilhørende forskrift. Det presiseres at rapporten **ikke** er en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen, men kun omhandler de bygningsdeler og forhold som omfattes av forskriftens krav til en **tilstandsrapport med minimumsomfang**.

Rapporten vurderer og beskriver kun følgende hovedpunkter, slik disse er tilgjengelige for visuell inspeksjon uten inngrep eller demontering:

1. Våtrom.
2. Kjøkken (overflater, innredning, vann- og avløpsrør).
3. Innvendige vann- og avløpsrør.
4. Varmtvannsbereider.
5. Vannbåren varme.
6. Varmesentraler.
7. Ventilasjon.
8. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak.
9. Loft (konstruksjonoppbygging).
10. Yttervegger.
11. Vinduer og ytterdører.
12. Balkonger, verandaer og lignende.
13. Krypkelere.
14. Rom under terreng.
15. Grunnmur.
16. Drenering.
17. Terrengforhold.
18. Elektrisk anlegg.

I mindre sameier/borettslag hvor det er mindre en 4 boenheter så blir ikke felles eiet bygningsmasse vurdert/undersøkt, bare enkelt beskrevet. Dette kan gjelde:

1. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak.
2. Loft (konstruksjonoppbygging).
3. Yttervegger.
4. Krypkelere.
5. Rom under terreng.
6. Grunnmur.
7. Drenering.
8. Terrengforhold.

Dersom boenheten allikevel har en svært direkte tilknytning til overnevnte bygningsdel så kan den allikevel bli vurdert.

Rapporten bygger utelukkende på **visuell inspeksjon** og enkle fuktmålinger med ikke-destruktive metoder. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, bruk av avansert måleutstyr eller kontroll av skjulte installasjoner. Kjøper oppfordres derfor til å foreta ytterligere undersøkelser ved behov.

Denne rapporten må ikke forveksles med en fullstendig teknisk tilstandsanalyse.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske

Forutsetninger

forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- 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, primært i tilstøtende vegger til bad,

utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

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

• 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette

Forutsetninger

vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten er oppbygget iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og Kapittel 2. Minstekrav til tilstandsrapporter.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/opplegsgiver, med mindre annet fremgår.

Lovlighet, byggesøknad mm. Er ikke undersøkt/vurdert i denne rapporten.