Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Håkonsgaten 16, 5015 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 164, bnr. 775, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 27.10.2026 **Rapportdato:** 30.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22601-1415 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** DB4527

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

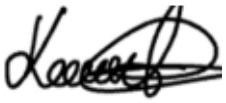
Wigum & Nielsen AS er et takstforetak i Bergen med bred erfaring fra byggebransjen. Våre takstingeniører har solid faglig bakgrunn og lang praktisk erfaring, noe som sikrer profesjonelle og pålitelige vurderinger i hvert oppdrag.

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.

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

LEILIGHET
Tre-roms Selveierleilighet.
Boligen ligger i byggets femte etasje.
Bygget er oppført i 1935

Bod: Kjeller (1.3 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 i hovedsak av antatt hullmur konstruksjoner.
Utvendige fasader er slemmet og malte.

Takkonstruksjon:
Bygningen har saltak konstruksjon, som utvendig antatt er tekket med sutak, lekter og takstein.

Taket er ikke besiktiget.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entre: (5.5 m²)
En-stavs laminat på gulv, malt strie vegger og slett malt himling.

Bad: (3.1 m²)
linolium belegg på gulv, med oppbrett og baderomstapet på vegger, slett malt himling.
Badet er innredet med: Dusjkabinett, toalett, servant.

Soverom: (11,3 m²)
En-stavs laminat og teppe på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Soverom: (5.8 m²)
En-stavs laminat og teppe på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Stue: (16.9 m²)
En-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Kjøkken: (5.4 m²)
Vinyl belegg på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Oppvarming:
- Peis i stue

Oppvarming via elektrisitet:
- Ellers elektrisk oppvarming.

Tekniske installasjoner:

VVS:
Vannforsyning av kobber.
Stoppekran er plassert:
Bereder fra ukjent årstall, 110 liter og plassert på bad
Avløpsrør av støpejern.

El.anlegg:
Sikringsskap i plassert i fellesgang, rømningsvei
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), nettverksdel, overspenningsvern.
Hovedsikring på 32 ampere.

Strømmåler med fjernavlesning er plassert i sikringsskap i fellesområde.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1935

UTVENDIG Gå til side

Bygningsdeler som ligger under borettslagets / sameiets ansvarsområde, er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader.

Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

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 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.

Beskrivelse av eiendommen

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.

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, 175,00 m²
Tomten er for det meste bebygget, men også opparbeidet og beplantet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

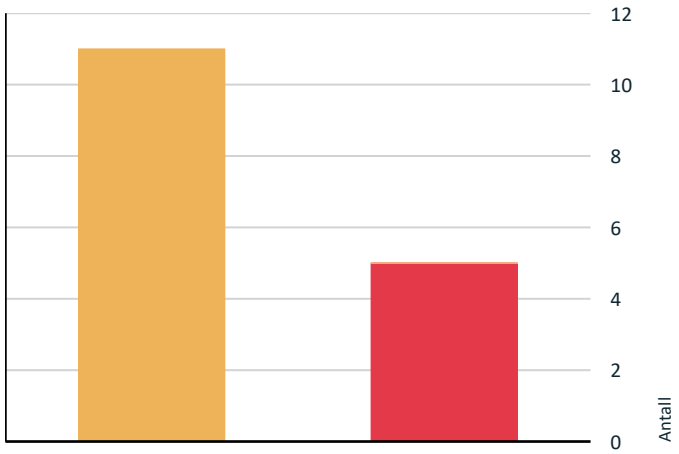
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger foreløpig ikke mottatt

Sammendrag av boligens tilstand

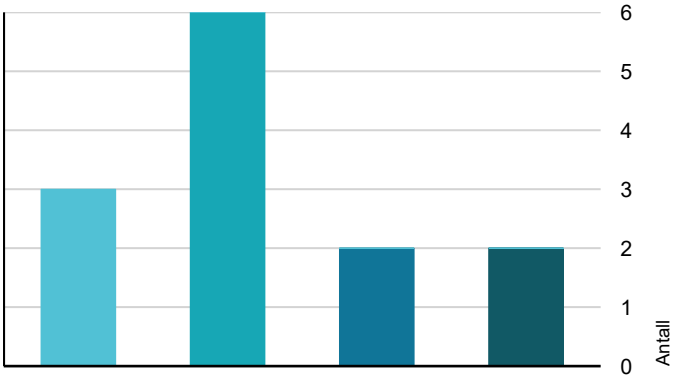
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? 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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > Etasje 5 > Bad > Generell	Gå til side
Kjøkken > Etasje 5 > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vindu i stue	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Rømningsdør/Branndør	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje 5 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Gå til side
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1935

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råte på vinduer.
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.
• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.
• Det anbefales utbedring ved utskifting av skadet del av karm/ramme, alternativt utskifting av hele vinduet. Arbeidet bør utføres av fagkyndig. Etter utbedring bør vinduet overflatebehandles for å redusere fremtidig fuktbelastning.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
• Det anbefales å justere vinduene for å sikre normal funksjon.
• Det anbefales vedlikehold av overflater, herunder rengjøring, sliping og overflatebehandling/maling av utsatte områder for å beskytte treverket mot videre fuktbelastning og forlenge levetiden.
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Vinduer med sidehengslede rammer og toarms utførelse. Det registrert omfattende råteskader i treverk, samt funksjonssvikt ved flere vinduer som ikke lar seg åpne. på et vindu er lukkebeslaget (haspen) brukket, slik at vinduet ikke kan betjenes som forutsatt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 2 Vindu i stue

Beskrivelse
Vindu er malt og har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Vindu har malt treoverflater. Det er registrert normal alders- og værrelatert slitasje på enkelte vinduer, særlig i nedre del av karm og ramme hvor fuktbelastningen normalt er størst. Enkelte overflater har behov for vedlikehold for å opprettholde beskyttelsen av treverket og begrense videre nedbrytning.

Vinduene fungerte tilfredsstillende ved stikkprøvekontroll på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til råteskader, men den registrerte slitasjen og vinduenes alder tilsier at det må påregnes økt vedlikehold og utskifting på sikt som en del av normal bygningsmessig fornyelse.

Forholdet vurderes som alders- og bruksrelatert, og er i samsvar med forventet slitasje for malte trevinduer fra byggeperioden.

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av registrert slitasje, vedlikeholdsbehov og forventet redusert restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales vedlikehold av overflater, herunder rengjøring, sliping og overflatebehandling/maling av utsatte områder for å beskytte treverket mot videre fuktbelastning og forlenge levetiden.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdøren er i treverk og malt, med 1-lags glass. Ytterdører er av eldre dato. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for fuktinntrengning og skader er større i eldre ytterdører. Det bør på generelt grunnlag påregnes justering/vedlikehold av ytterdører. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

• Dør mellom boenhet og fellesgang fremstår ikke tilfredsstillende tettet rundt karm. Det er synlige åpninger og mangelfull utførelse av fuging/tetting mot tilstøtende konstruksjoner.

Forholdet avviker fra gjeldende krav til brannsikker utførelse, hvor det stilles krav til tett utførelse for å hindre spredning av brann og røyk mellom brannceller.

Avviket er gitt tilstandsgrad 3 (TG3) grunnet redusert brannmotstand og økt risiko for brann- og røykspredning.

Konsekvens/tiltak
• Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.

• Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.

• Dører må justeres.

• Det er ikke registrert forhold ved befaringen som tilsier behov for umiddelbar utskifting. Det anbefales at borettslaget ved behov avklarer dørens brann- og lydklassifisering. Ved fremtidig utskifting bør det monteres dør med dokumenterte egenskaper tilpasset gjeldende krav for plasseringen. Kostnader og ansvar knyttet til eventuell utskifting må avklares mot borettslagets vedtekter og vedlikeholdsansvar.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Rømningsdør/Branndør

Beskrivelse
Det er en malt ytterdør i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

• Rømningsdør mot felles baktrapp/rømningsvei er av eldre dato og fremstår med normal alders- og bruksslitasje.
Det foreligger ikke dokumentasjon på dørens brann- og lydklassifisering. Eldre dører vurderes i utgangspunktet etter de krav og forutsetninger som gjaldt på tidspunktet for oppføring/montering, og det er ikke nødvendigvis krav om oppgradering til dagens standard med mindre andre forhold utløser dette. Døren har imidlertid en alder og utførelse som avviker fra det som forventes av nyere branndører mellom boenhet og felles rømningsvei.
Døren mot felles baktrapp/rømningsvei er opplyst å være borettslagets ansvar. Eventuell fremtidig utskifting eller oppgradering av døren vil således normalt være et forhold som håndteres og bekostes av borettslaget i henhold til borettslagets vedlikeholdsansvar og vedtekter. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av dørens alder, registrert slitasje og manglende dokumentasjon på brann- og lydklassifisering.

Konsekvens/tiltak
• Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.

• Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.

• Dører må justeres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er belagt med laminat, teppe og 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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene har panelplater, malt strie og fliser. Himlingene har malte glatte flater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert normal bruksslitasje på vegger og tak. 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 maling, 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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Det er målt ca 10mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetasje over en lengde på ca 2 m.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert enkelte mindre gliper mellom gulv og listverk, samt små høydeforskjeller i gulvflaten som følge av mindre avvik i etasjeskiller. Slike forhold har hovedsakelig estetisk betydning, men kan indikere naturlige bevegelser og noe ujevnhet i underlaget.

Det bemerkes at denne typen avvik er vanlig og må påregnes i eldre boliger, hvor konstruksjoner og materialer har hatt naturlig bevegelse og svinn over tid. Tiltak er ikke påkrevd, men utbedring kan vurderes ved rehabilitering eller ved ønske om bedre estetisk resultat.

Forholdet vurderes til TG2, da det foreligger avvik fra dagens krav til planhet og utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Skjevheter i bjelkelag og gulv er å forvente i eldre boliger. Det kan også gjerne oppleves som en del av sjarmen med eldre boliger. Men dette er helt opp til den enkeltes vurdering.

Radon

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

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er pipe i teglstein og vedovn.

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.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Dørene er av eldre dato.
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører.
På generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Innvendige dører fremstår med normal bruksslitasje og elde. Det er registrert overflateslitasje og normal alderspåvirkning på enkelte dører og karmer.
Dørene vurderes å være funksjonelle ved befaringstidspunktet, men alder og slitasje tilsier redusert standard sammenlignet med dagens nivå.
TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje i forhold til forventet levetid.

• Det er registrert begrenset luftespalte under baderomsdøren. Tilstrekkelig luftespalte under dør er viktig for å sikre lufttilførsel til våtrommet og for å opprettholde tilfredsstillende ventilasjon.

Manglende eller begrenset luftespalte kan redusere luftutskiftingen og bidra til økt fuktbelastning i rommet.

Det er samtidig registrert begynnende svelling i dørforing ved terskel, noe som kan indikere at konstruksjonen har vært utsatt for fuktpåvirkning over tid. Forholdet vurderes å kunne ha sammenheng med begrenset ventilasjon i rommet.

På bakgrunn av dette gis forholdet tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales normalt vedlikehold av overflater og justering av dørblad/beslag ved behov.
Utskifting kan påregnes over tid som følge av alder, slitasje og ønske om standardheving.

• Det anbefales å etablere større luftespalte under døren for å sikre bedre lufttilførsel til våtrommet. Videre anbefales kontroll og eventuell utbedring av svelling i dørforing for å hindre videre skadeutvikling.

VÅTROM

ETASJE 5 > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrommet er bygget før Byggeforskrifter fra 1997. På grunnlag av at våtrommet er fra før 1997, blir tilstandsgrad automatisk satt til TG 3.

Levetid for membran/tettesjikt er passert, og det anbefales å pusse opp våtrommet, og skifte tettesjiktet. Når baderommet er godkjent etter teknisk forskrift før 1997, var det ikke samme krav til tettesjikt som angitt i TEK97 og nyere.
Våtrommet er pr i dag i daglig bruk, det ble på befaring gjennomført fuktmålinger, det ble ikke gjort funn av fukt.

Vurdering av avvik:

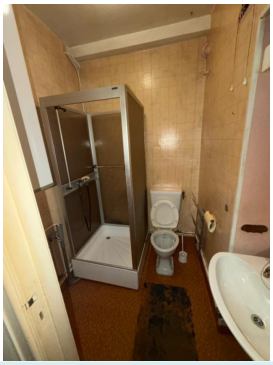
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJØKKEN

ETASJE 5 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i laminat og oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:

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

• Kjøkkenet har en eldre, plassbygd innredning som opplyses å være fra 1950-tallet. Innredningen fremstår med tydelig alders- og bruksslitasje på skapfronter, skuffer, benkeplate og øvrige overflater. Det er registrert enkelte skjevheter og ujevne spalter mellom skapfronter, samt slitasje på utsatte kanter og avslutninger.

Innredningen har oppnådd en betydelig alder og har passert det som normalt forventes av teknisk brukstid for tilsvarende kjøkkeninnredninger. Til tross for dette fremstår kjøkkenet som forholdsvis godt bevart sett i forhold til alder.

Det er ved visuell befaring ikke registrert forhold som indikerer omfattende skader eller vesentlig funksjonssvikt. På bakgrunn av innredningens alder og registrerte slitasje må det imidlertid påregnes økt vedlikeholdsbehov og redusert gjenværende brukstid.

Tilstandsgrad TG2 settes på bakgrunn av registrert alders- og bruksslitasje, innredningens betydelige alder og forventet redusert restlevetid.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

• Det anbefales normalt vedlikehold av kjøkkeninnredningen, herunder justering av skapfronter, hengsler og skuffer samt utbedring av slitte overflater og avslutninger.

Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbar utskifting av kjøkkeninnredningen. På bakgrunn av alder og generell tilstand må det likevel påregnes økt vedlikeholdsbehov og eventuell oppgradering eller utskifting på sikt.

Ved videre bruk bør det særlig føres tilsyn med benkeplate, oppvaskkum og tilstøtende innredning med tanke på eventuell fuktpåvirkning og lekkasjer.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Komfyrvakt bør installeres.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



ETASJE 5 > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende eller defekt avtrekk.

• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom)

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller defekt avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.

• Det anbefales å etablere eller utbedre avtrekksløsningen slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås. Dette kan innebære installasjon av ny ventilator eller reparasjon av eksisterende anlegg for å sikre tilfredsstillende funksjon.

• Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

• Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det må etableres tilgang til stoppekran

• Det må gjøres nærmere undersøkelser

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er støpejernsrør før 1990. Hovedstamme/avløpsrør fra installasjoner ligger skjult i konstruksjonen og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

110 liters varmtvannstank

Vurdering av avvik:

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

• Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder er av eldre dato og over anbefalt brukstid

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

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

Tilstandsrapport

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.
• Berederen fungerer i dag, dens alder tilsier over forventet levetid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



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 er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette. Installeringstidspunkt er ukjent.

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.





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.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

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 montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Komfyrvakt bør installeres.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

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

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

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

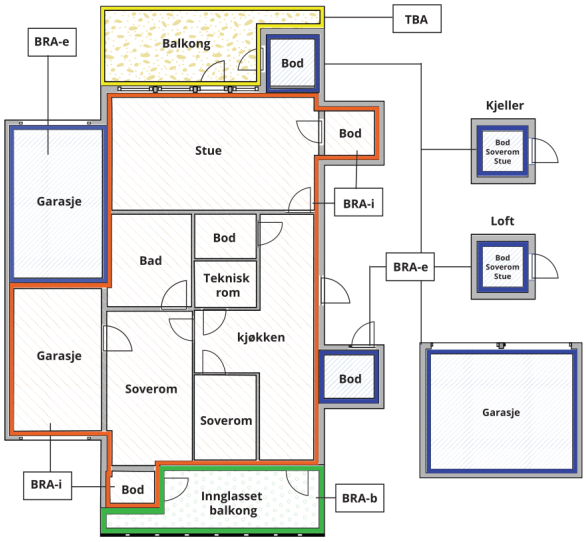
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 5	50			50	
Kjeller		1		1	
SUM	**50**	**1**			
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 5	Entré/gang, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

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 Stue: 2,72m, gang: 2,49m, bad: 2,74m, Soverom: 2,74 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

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.10.2026	Kenneth Nielsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	164	775		11	175 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Håkonsgaten 16

Hjemmelshaver
Jægersen Kåre Johan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en flott beliggenhet sentralt i Bergen sentrum, med gangavstand til barnehager, treningssenter og dagligvarebutikker. Med kort vei til 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.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.10.2026	

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.