

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Nedre Blekeveien 16, 5003 BERGEN
 BERGEN kommune
 # gnr. 167, bnr. 1341, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 24.02.2026

Oppdragsnr.: 20334-2362

Referansenummer: MS8518

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ben-Terje Myhre

Vår ref: Ben Terje Myhre



Medlem av
NITO

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Bjerk Takst AS

Bjerk Takst AS så dagens lys den 3. januar 2013, grunnlagt av Kristoffer Bjerk Hansen. Kristoffer har bakgrunn som tømmer og byggmester, og hans dedikasjon til faget førte ham til takstbransjen. Bjerk Takst AS utfører omtrent 400 rapporter årlig, primært innen områder som tilstandsrapporter, verditakster, og forenklede verdivurderinger.

I 2022 ble Silje en verdifull tilvekst til teamet som saksbehandler. Hennes tilstedeværelse har styrket Bjerk Taksts evne til å håndtere ulike oppgaver og sørge for effektiv saksbehandling.

I 2025 ble Ben-Terje Myhre ansatt. Han er utdannet byggmester og takstmann, med 15 års erfaring som leder og eier av et tømmerfirma. Med sin brede kompetanse og solide bygningstekniske kunnskap tilfører han verdifull ekspertise til virksomheten.



Rapportansvarlig

Ben-Terje Myhre

Uavhengig Takstingeniør

benterje@hotmail.com

995 35 544



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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, anneks, 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:

Treroms selveierleilighet i 2.etg.

Sør-vestvendt balkong på 4,6 m² med utgang fra stue/kjøkken.

Tilhørende bod på 8,4 m².

mrk:

Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1890 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Referansenivå fukt:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86-100 % anses å være meget fuktig.

Relativ luftfuktighet på 100 % anses å være vått.

Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.

Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % er akseptabelt.

Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.

Trefukt/vektprosent mellom 19,6- 27% anses å være meget fuktig.

Trefukt/vektprosent på over 27 % anses å være vått.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1890

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Taksperrer er tekkt med sutak, lekter og glasert takstein.

- Pipe er utvendig pusset.

Nedløp og beslag:

Renner og nedløp i plast.

Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Veggkonstruksjon:

Utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

Takkonstruksjon:

Valmtak.

Konstruksjon av taksperrer i tre.

Vinduer:

Isolerglass i trekarmer.

Dører:

Enrédør: Malt dørblad.

Balkongdører: Malte dørblad med felt av isolerglass.

Balkong:

Sør-vestvendt balkong på 4,6 m² med utgang fra stue/kjøkken.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Rom:

- Entré: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

- Sov 1: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

- Sov 2: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

- Stue/kjøkken: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Etasjeskille:

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Pipe og ildsted:

Skorstein i murkonstruksjoner.

Scan peisovn med glassfront i stue.

Innvendige dører:

Formpressete slette dørblad.

Smijernsdør med glassfelt mellom soverom og stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Areal: 4,5 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.

Innfelte spotlights i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk avtrekksventil i vegg.

Sluk av plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen stue/kjøkkenløsning.

Parkett på gulv, malt platekledning/finér på vegger

og malt platekledning i himling.

Kjøkkeninnredning med slette fronter.

Inneholder: Kompositt benkeplate, kompositt vaskeikum, waterguard, komfyrvakt og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.

- Platetopp med integrert ventilator.

- Mikrobølgeovn.

- Oppvaskmaskin.

- Kjøleskap.

- Frysenskap.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger:

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).

- Stoppekran i fordelerskap på bad.

Avløpsrør:

Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvann:

Varmtvannsbereder i søppelbod 1.etg.

Beskrivelse av eiendommen

Volum: ca 120 liter. Ukjent produksjonsår.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap i fellesrom.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater),
overspenningsvern og strømmåler.

Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:

25 ampere: 1 stk.

16 ampere: 1 stk.

15 ampere: 6 stk.

10 ampere: 4 stk.

El. oppvarming:

- Opplyst gulvvarme på bad.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:

Grunnmuren ligger delvis mot tilfylte masser.

Bygningen er delvis oppført under bakkenivå
og terrenget rundt bygget er varierende.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige vann- og avløpsledninger er av ukjent type.

Offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Punktet omfatter åpenbare og lett synlige forhold som kan
påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket ved visuell befarings-
vurderingene er basert på byggeteknisk forskrift gjeldende på
befaringsstidspunktet og omfatter ikke skjulte forhold, tekniske
vurderinger eller spesialundersøkelser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

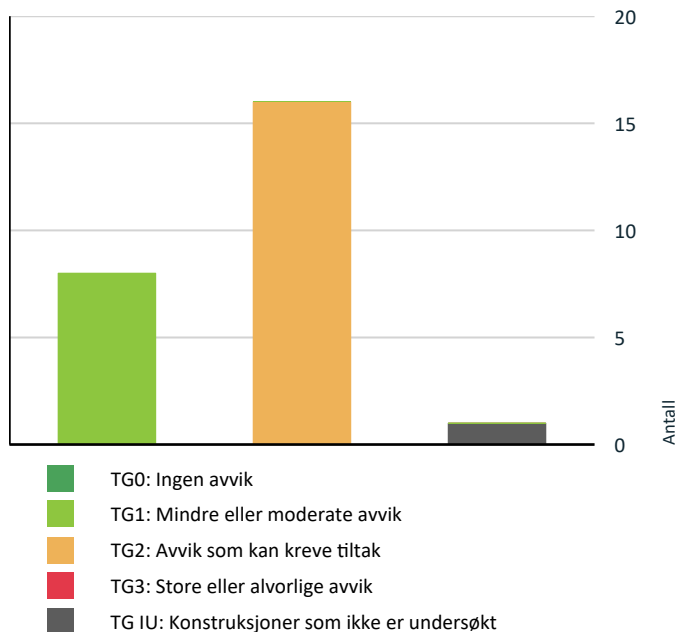
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
det er avvik fra disse.

Planløsning er endret ift fremviste tegninger.

Tegningene er mottatt fra megler. Undertegnede har ikke
verifisert tegningenes opprinnelse,
og forutsetter at det er de som ble benyttet i relevant
byggesøknad/melding.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaring var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2. I forskrift til avhendingsloven er det henvist til at det bare er nødvendig å sette kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 3. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt tidlig i denne rapporten som gjelder avvik med og uten tiltak. Eventuelle avvik som krever, eller kan kreve tiltak står under de enkelte punkter i hovedrapporten. Kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, må eventuelt bestilles som tillegg.

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

mrk. fellesdeler:

Tilstand på fellesdeler er ikke fullstendig gjennomgått. Tilstandsgrader er satt på bakgrunn av alder, ev. ombyggingsår. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og evt. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Vedrørende egenerklæringsskjema:

Egenerklæringsskjema blir utfyllt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

 **TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

 **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 2.etg. > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > 2.etg. > Bad. > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2.etg. > Bad. > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1890

Kommentar
Opplyst fra Ambita

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har normal standard iht. byggeår.

Vedlikehold
Bygget trenger noe vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2017	Oppgradering våtrom	Oppgradert badet, inkludert nytt rør-i-rør opplegg.
2020	Oppgradering kjøkken	Nytt kjøkken, inkludert nytt rør-i-rør opplegg.
2025	Oppgradering elektrisk	Oppgradering av elektrisk anlegg etter EL-kontroll i 2025. Kontroll og utskifting av sikringer i EL-skapet, og noen nye ledninger som er trukket og sikret at stikkontakter er jordat.
Overnevnte forhold er opplyst om av selger.		

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taksperrer er teknet med sutak, lekter og glasert takstein.
- Pipe er utvendig pusset.

Siden taket kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på nedløp og beslag. Når nedløp og beslag 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. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Veggkonstruksjon

Utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bordkledning har stedvis avflasset maling. Slitt overflatebehandling kan føre til at vann trenger inn i treverket og skape fuktskader. Vedlikehold må påregnes.
- Det er påvist enkelte begynnende råteskader i bordkledningen. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tillegg til bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmtak.
Konstruksjon av taksperrer i tre.

Det er ikke tilkomst til takkonstruksjon/loft da dette er tilknyttet en annen boenhet. Konstruksjonen er derfor ikke besiktiget.

TG 2 Vinduer

Isolerglass i trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Trevinduer har en forventet brukstid på 20-60 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer. Om avvik skal lukkes må vinduene byttes.

- Karmene i vinduer er slitte og det er stedvis sprekker i treverket. Fare for utvikling av fukt/råteskader. Det må påregnes vedlikehold.

- Et vindu har løse sprosser utvendig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Dører

Enrédør: Malt dørblad.

Balkongdører: Malte dørblad med felt av isolerglass.

Mrk: Lite hakk i den ene balkongdøren.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Nedre del av balkongdører er noe værslitt.
Vedlikehold må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sør-vestvendt balkong på 4,6 m² med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er belagt med terrassebord.

Rekkverk av stål og glass.

Rekkverket ble kontrollert, høyden var 0,94 meter, bør ikke være under 1,0 meter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Noe avflassing/slitasje på rekkverk.
Rekkverket er av rustfritt stål, så avviket regnes som kosmetisk.
For å lukke avviket må det foretas lokale utbedringer/vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Andre utvendige forhold

Forstøtningsmur/hagemur og utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten. Det anbefales på generelt grunnlag å overvåke tilstanden på forstøtningsmur/hagemur og utvendige trapper. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter eller setninger, bør utbedringer utføres. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved mur og utvendige trapper når nivåforskjellen er over 0,50 meter, dersom dette mangler."

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Rom:

- Entré: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Stue/kjøkken: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

mrk:

Normal bruksslitasje på overflater.

Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Boder er ikke beskrevet.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være div. slitasje, og noe misfarge/ riper etc. hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Det tas forbehold om at type overflate kan avvike noe.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få å lukke avviket må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Pipe og ildsted

Skorstein i murkonstruksjoner.

Scan peisovn med glassfront i stue.

mrk:

Pipe over tak er vurdert under punktet "taktekkning".

Øvrig del av pipen er ikke inspisert/vurdert, da dette ikke er et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.

TG 2 Innvendige dører

Formpressete slette dørblad.

Smijernsdør med glassfelt mellom soverom og stue.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Noe slitasje på dør til bad. Avviket er av kosmetisk karakter. Lokal utbedring må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

VÅTROM

2.ETG. > BAD.

Generell

Areal: 4,5 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.

Innfelte spotlights i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk avtrekksventil i vegg.

Sluk av plast.

2.ETG. > BAD.

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.

Innfelte spotlights i himling.

2.ETG. > BAD.

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er påvist noe ujevnt fall i dusjnise. Dette kan medføre mindre dammer etter bruk av dusj.

- Fall utenfor dusj er noe under forskriftskrav. I kombinasjon med vaskemaskin plassert nær dør gir dette økt risiko for at vann kan renne ut av rommet og føre til fuktskader ved en eventuell lekkasje. Rommet fungerer med avviket, men vær oppmerksom ved bruk. Skal avviket lukkes, må gulv bygges om med riktig fall eller tettesjikt trekkes 15 mm opp ved dørterskel.

- Det er observert bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

2.ETG. > BAD.

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.

Ukjent tettesjikt/membran.



Bilde viser sluk.

2.ETG. > BAD.

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

2.ETG. > BAD.

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

2.ETG. > BAD.

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling ble foretatt i eksisterende hull i entré uten å avdekke unormale forhold i konstruksjonen. Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 29,8 % ved 20,9 °C. Trefukt var ikke målbar (trefukt er ikke målbar under 6,2 vektprosent).

For referansenivåer av fukt, se side 5.

Til info:

Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks. endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Tilstandsrapport



Bilde viser måling av luftfuktighet (RF)

KJØKKEN

2.ETG. > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Åpen stue/kjøkkenløsning.

Parkett på gulv, malt platekledning/finér på vegger og malt platekledning i himling.

Kjøkkeninnredning med slette fronter.

Inneholder: Kompositt benkeplate, kompositt vaskekum, waterguard, komfyrvakt og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp med integrert ventilator.
- Mikrobølgeovn.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap.
- Frysenskap.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

mrk:

Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder, men det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

2.ETG. > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Å bruke ventilator med kullfilter uten annen ventilasjon kan føre til at fukt ikke fjernes, noe som øker risikoen for kondens og mugg. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen, eller montere et forsert avtrekk i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).

- Stoppekran i fordelerskap på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vannrør er trukket gjennom hovedåpning til fordelerskap i stedet for tiltenkte utsparringer/muffer. Dette gjør at man ikke får lukket skapet. Ved en eventuell lekkasje i fordelerskap vil vann kunne sprute ut av skapet og føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner. For å lukke avviket må vannrør kobles fagmessig, og frontluke settes på plass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Mrk:

Kun synlige avløpsrør er besiktiget.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på begge soverom. Manglende ventiler kan føre til dårlig luftkvalitet, fuktproblemer, økt risiko for mugg og redusert komfort. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder i søppelbod 1.etg.

Volum: ca 120 liter. Ukjent produksjonsår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Berederen har avledning fra overtrykksventil, men mangler generell avledning av lekkasjevann, eventuelt lekkasjestopper. Ved en eventuell lekkasje vil vann renne ut i rommet og kunne føre til fuktskader. Det bør monteres automatsik lekkasjestopper med vannsensor.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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 i fellesrom.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), overspenningsvern og strømmåler.

Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:

25 ampere: 1 stk.

16 ampere: 1 stk.

15 ampere: 6 stk.

10 ampere: 4 stk.

El. oppvarming:

- Opplyst gulvvarme på bad.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Arbeider knyttet til nytt kjøkken og gjesterom.

Utbedring av feil etter EL-kontroll i 2025.

Samsvarserklæringer fremvist.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det foreligger eltilsynsrapport fra 2025.

Eier har fremvist dokumentasjon på at feil er rettet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Grunnmuren ligger delvis mot tilfylt masse.

Bygningen er delvis oppført under bakkenivå og terrenget rundt bygget er varierende.

mrk:

Det kan være flere forhold under bakkenivå som potensielt kan ha en negativ innvirkning (for eksempel vannårer i fjellet/terrenget, tilsig av fuktighet, osv.)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Ved eldre drenering blir massene slamfylt, slik at vann ikke renner fritt i massene. Eventuell plast (dreneringsrør og knotteplast) blir porøs og kan sprekke opp. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur/fundamenter av betong/naturstein.

Mrk:

Store deler av grunnmur, samt fundamenter er under bakkenivå, og derfor ikke mulig å besiktige.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Noen mindre sprekker er observert på inngangssiden. Dette vurderes ikke å ha å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning og ingen tiltak anses som nødvendig slik det fremstår i dag. Dersom det oppstår endringer bør dette undersøkes nærmere for å kartlegge årsaken og vurdere eventuelle nødvendige tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type.

Offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Mrk:

Utvendige vann- og avløpsrør ligger skjult og er derfor ikke besiktiget. Tilstandsgrad er satt utelukkende basert på alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann og avløps-ledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav. Dette gir redusert sikkerhet. Rekkverket må heves for å lukke avviket.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Fare for høye radonverdier. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod



Anvendelse

Bod

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold

Bygget trenger noe vedlikehold.

Beskrivelse

Areal: 8,4 m².

Grunnmur i betong. Gulv mot grunn i betong.

Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

Takkonstruksjon av taksperrer tekket med stålplater.

Renner og nedløp i plast.

Inneholder minikjøkken.

Boden er observert, ikke tilstandsvurdert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

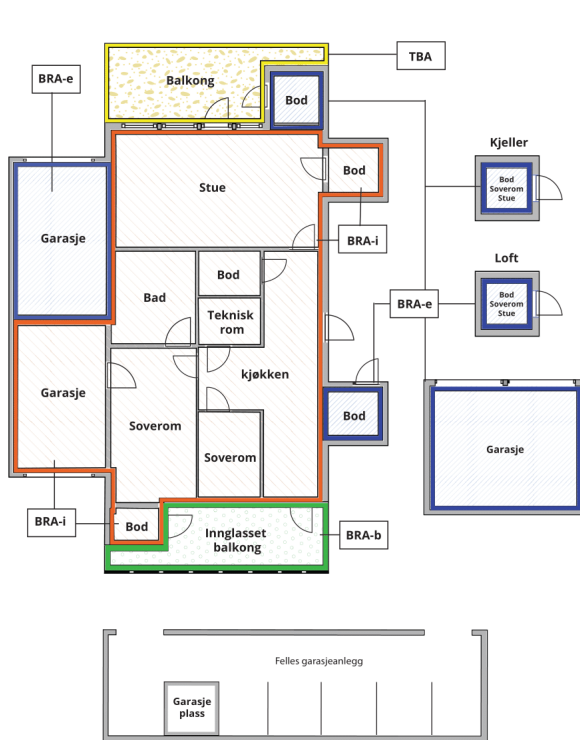
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etg.	59			59	5
SUM	59				5
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etg.	Entré, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken, bad.		

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer:

- Entré: 4,5 m²
- Sov 1: 8,9 m²
- Sov 2: 8,2 m²
- Stue/kjøkken: 30,5 m²
- Bad: 4,5 m²

- Resterende areal går bort i innvendige vegger, kasser o.l.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør beskrivelsen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Planløsning er endret ift fremviste tegninger.

Tegningene er mottatt fra megler. Undertegnede har ikke verifisert tegningenes opprinnelse, og forutsetter at det er de som ble benyttet i relevant byggesøknad/melding.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: For nærmere beskrivelse se oversikt under "tilbygg/modernisering".

Er det utført håndverkstjenester på boligen de siste fem årene, bør selger legge frem faktura/dokumentasjon til interessenter.

Utvendig bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etg.		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.		Tilhørende bod.	

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer:

- Bod: 8,4 m².

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør beskrivelsen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Ben Terje Myhre	Takstingeniør
	Øystein Wilberg Rebnord	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	167	1341		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nedre Blekeveien 16

Hjemmelshaver

Rebnord Øystein Wilberg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Områdebeskrivelse:

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde.

Fra leiligheten er det utsikt over nærområdet.

Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende bebyggelse.

Fra leiligheten kan du på ca. 5 minutter spasere til Bryggen og Fisketorget.

Flere spisesteder og kafeer på veien ned til sentrum. Turområder i Fjellveien, Sandviksfjellet og på Fløyen. Brosteinsbelagte gater, små smau og grønne lunger.

I tillegg finner man mange flotte parkanlegg i nærområdet som Sverresborg, Krohnengen, Meyermarken og Koengen. Det er gangavstand til utdanningsinstitusjoner som UIB, BI, Hvl og NHH. Gode bussforbindelser rett utenfor døren, samt få minutters gåtur til Sandviksveien (hovedvei) med hyppige bussavganger i retning handelshøyskolen og sentrum.

Adkomstvei

Adkomst sameiet direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommunedelplan (65270000).

Planid: 65270000.

Saksnr: 2014/18880, 2022/20468.

Planens navn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 – 2030.

Type plan: Kommuneplanens arealdel.

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.

Vedtak i kraft: 19.06.2019.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan (15750000).

Planid: 15750000.

Saksnr: 200001992.

Planens navn: BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD.

Type plan: Kommunedelplan.

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.

Vedtak i kraft: 19.02.2001.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (5200000).

Planid: 5200000.

Planens navn: BERGENHUS. FJELLSIDEN NORD STRØK 37, 38 OG 39.

Type plan: Eldre reguleringsplan.

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.

Vedtak i kraft: 23.11.1981.

Mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:

www.bergenskart.no/braplan

Annen informasjon:

Grunnkrets: Steinkjelleren.

Valgkrets: Bergen sentrum.

Kirkesogn: Bergen domkirke.

Om tomten

Tomten er felles for sameiet.

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne veier og grøntarealer.

Heftelser

Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Servitutter

En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:

1939/1219-1/106 10.07.1939
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 167 BNR: 1341
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2005/39619-2/106 17.11.2005
ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 167 BNR: 1228
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 167 BNR: 1341
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2006/185692-3/200 03.04.2006
BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 167 BNR: 1341
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2026/157427-2/200 10.02.2026 11:24
REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
Rettighetshaver: STENDER OPPGJØR AS
ORG.NR: 983 570 658
ELEKTRONISK INNSENDT

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	16.02.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita (EDR)	18.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	Opprinnelig rapport.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 godkjenning 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."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MS8518>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon