


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hardangervegen 458, 5268 HAUKELAND

 BERGEN kommune

 gnr. 3, bnr. 69

**Sum areal alle bygg: BRA: 240 m<sup>2</sup> BRA-i: 195 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 15943-2730

Eiendomsverdi ref nr: KK3547

Autorisert foretak: Takst Vestland AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut-Anders Aase



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.

**Rapportansvarlig**

*Knut-Anders Aase*

Knut-Anders Aase

Uavhengig Takstingeniør

knut-anders@takstvestland.no

957 24 260

# 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 byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# 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

## REFERANSENIVÅ

Bygningen er oppført i 1967.  
Boligen skal derfor være oppført i henhold til bygningsloven fra 1965 og byggeforskrifter av 1. 8. 1969, samt byggeskikk og fagmessig utførelse i 1967.  
(referansenivået for bygningen).

## SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt.  
For øvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

## Enebolig - Byggeår: 1967

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med metallpanner, fra ca 2013. Tekkingen er kun sett fra bakken.  
Takrenner og nedløp av aluminium.  
Ytterveggene er oppført i bindingsverk. Liggende trekledning og malte murer.  
Plassbygget takkonstruksjon, med sutaksbord.  
Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmner.  
Hvite gatedører, med 2-lags glass i malte trekarmner.  
To-fløyet terrassedør, med 3-lags glass i malte trekarmner.  
Tretterasse på 64 m<sup>2</sup>, med utgang fra stue.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminat, parkett og fliser på gulver.  
Panel, platet og malte vegger og himlinger.  
Trebjelkelag i etasjeskille. Betonggulv mot grunn. Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.  
Vedovn i stue.  
Skorstein er oppført i teglstein.  
Det er ikke boret hull. Vegger mot inntil fylt terreng er nylig bygget. Det ble foretatt kontroll av grunnmur før vegger ble kledd igjen. Det ble ikke registrert fukt. I tillegg ble det masseutskiftet langs inntilylt grunnmur og lagt ned drenerør utvendig.  
Malt tretrapp, med heltre i furu trinn.  
Loftstrapp med luke.  
Formpressede fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra 2026. Dokumentasjon foreligger.  
Fliser på vegger, platet og malt himling.  
Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme.  
Det er tilfredsstillende fall, ca 28 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist.  
Klemring og membran er synlig i plastsluk.  
Bad med dusjdører, servant, møbler, veggmontert wc, varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin.  
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.  
Hulltaking er ikke foretatt. Badet er fra 2026 og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

Bad er fra ca 2002. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.  
Tapet på vegger, platet og malt himling.  
Fliser på gulv.  
Elektrisk gulvvarme.

Membran er synlig i opprinnelig støpejernsluk.  
Bad med dusjkabinett, servant og møbler.  
Naturlig avtrekk. Tilluft via spalteventil i vindu.  
Hulltaking er ikke foretatt.

Bad/vaskerom er fra 2026. Det er foreligger dokumentasjon på utførelsen.  
Fliser på vegger, platet og malt himling.  
Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme.  
Det er tilfredsstillende fall, ca 43 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist.  
Klemring og membran er synlig i plastsluk.  
Bad med dusjdører, servant, møbler, veggmontert wc, varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin.  
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.  
Hulltaking er ikke foretatt. Badet er fra 2026 og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med høyglanspolerte hvite fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, microbølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og frysenskap.  
Komfyrvakt.  
Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom himling.

Kjøkken i leilighet, med glatte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn og platetopp.  
Komfyrvakt.  
Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Rommet har laminat på gulv, platet og malte vegger og himling.  
Rommet er innredet med wc, servant og servantskap.  
Naturlig avtrekk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber i 2. etasje. Vannledninger av rør-i-rør-utførelse i 1. etasje og til begge kjøkken. Fremlagt rør-i-rør til bad i 2. etasje.  
Innvendige avløpsrør av støpejern og plast.  
Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra badene, tilluft via spalteventiler i vinduer.  
190 liters varmtvannstank, plassert i bad/vaskerom.  
Automatsikringer med jordfeilautomater og 16 kurser.  
Eget sikringssskap garasje og i leilighet

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er fundamentert på sprengsteinsfylling.  
Selvdrenerende masser, kultet med steinmasser. Det er gravd opp og masseutskiftet langs sørsiden av bygget i 2026, drenering langs vestsiden ble utført ca. 2017.  
Grunnmur i lettbetong.  
Tretterasse og gruset rundt bygget.  
Fall på terreng under tretterrassen er ikke kontrollert.  
Tilstand og alder for utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent. Det er ikke kjente problemer relatert til utvendig vann- og avløp.  
Septiktank av betong.

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

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Innvendig trapp.  
Radon.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

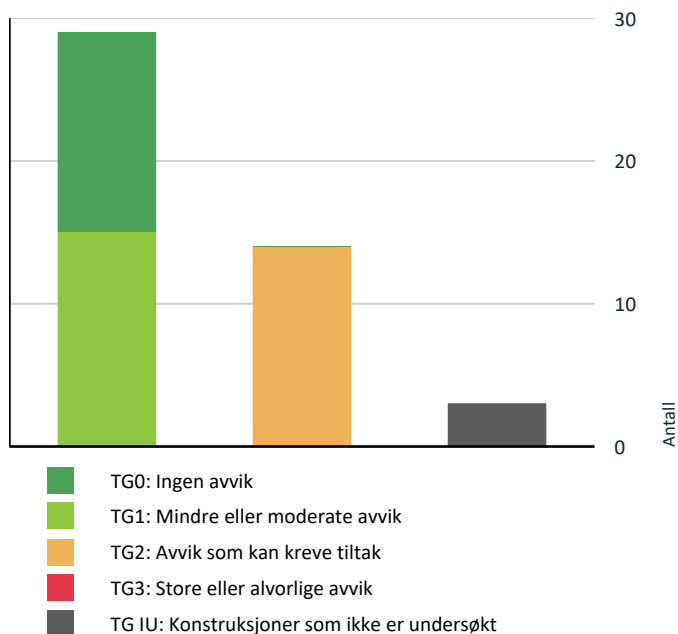
## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er bygget leilighet i 1. etasje og bygget garasje. Arbeidene er ikke søkt om/byggemeldt.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje utleie > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

1967

### Kommentar

Opplyst av eier

### Anvendelse

Boligen er bebodd av eier

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taket er tekket med metallpanner, fra ca 2013. Tekkingen er kun sett fra bakken.

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

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av aluminium.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er kun snøfangere på ene siden av taket.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg

### TG 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverk. Liggende trekledning og malte murer.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

#### Beskrivelse

Plassbygget takkonstruksjon, med sutaksbord.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Spor etter mus i loft.

#### Konsekvens/tiltak

#### • Andre tiltak:

Det bør utføres tiltak som hindrer skadedyr i å komme inn i boligen.



### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer i 1. etasje med 2-lags glass, og i 2. etasje med 3-lags glass i malte trekarmner.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Hvite gatedører, med 2-lags glass i malte trekarmer.  
To-fløyet terrassedør, med 3-lags glass i malte trekarmer.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Treterrasse på 64 m<sup>2</sup>, med utgang fra stue.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Laminat, parkett og fliser på gulver.  
Panel, platet og malte vegger og himlinger.

## TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Trebjelkelag i etasjeskille. Betonggulv mot grunn.

Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Vedovn i stue.  
Skorstein er oppført i teglstein.

Det er ikke opplyst om påbud relatert til skorstein eller ildsted.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Opprinnelig skorstein.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men tidspunkt for foring av skorstein nærmer seg.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Det er ikke boret hull. Vegger mot inntil fylt terreng er nylig bygget. Det ble foretatt kontroll av grunnmur før vegger ble kledd igjen. Det ble ikke registrert fukt. I tillegg ble det masseutskiftet langs inntil fylt grunnmur og lagt ned drenerør utvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utføre yttervegger mot grunnmur er en risiko konstruksjon, med hensyn til fukt- og kondensproblemer.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utføre yttervegger innvendig under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fukt og kondensproblemer. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Tilstandsgrad 2 er valgt på grunn av at dette er en risikokonstruksjon.

## TG IU Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Kryp kjeller under deler av bygget.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilkomst for kontroll av kryp kjeller, utover gjennom lufteventiler.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Husets kryp kjelleren er ikke undersøkt og gitt TGIU da denne ikke har inspeksjonsmulighet. Det tas derfor spesifikt forbehold om fukt, råte og mugg ettersom kryp kjeller er en kjent risikokonstruksjon og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det anbefales som et minimum å etablere inspeksjonsluke.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Malt tretrapp, med heltre i furutrinn.  
Lofttrapp med luke.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Formpressede fyllingsdører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Bad fra 2026. Dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 0 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Fliser på vegger, platet og malt himling.

Årstall: 2026 Kilde: Faktura e.l

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme. Det er tilfredsstillende fall, ca 28 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist.

Årstall: 2026 Kilde: Faktura e.l

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Klemring og membran er synlig i plastsluk.

Årstall: 2026 Kilde: Faktura e.l



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Bad med dusjdører, servant, møbler, veggmontert wc, varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2026 Kilde: Faktura e.l

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

Årstall: 2026 Kilde: Faktura e.l

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Badet er fra 2026 og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2026 Kilde: Faktura e.l

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad er fra ca 2002. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Tapet på vegger, platet og malt himling.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er for lite fall til sluk.

Eier opplyser at det er en sprekk mellom gulv og vegg bak dusjkabinett, og at denne ble tettet med silikon.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Badet kan ikke brukes uten dusjkabinett.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Membran er synlig i opprinnelig støpejernsluk.

#### Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran er smurt nedi sluk, uten klemring.

Opprinnelig støpejernsluk.

Badet er ca 24 år gammelt.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

# Tilstandsrapport

• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for membranen. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, bortsett fra at sluken må rengjøres ofte.



## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Bad med dusjkabinett, servant og møbler.

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig avtrekk. Tilluft via spalteventil i vindu.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Det er kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det bør monteres mekanisk avtrekk fra badet.

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Vegger i dusjkrok er mot yttervegg og av plank, med plater på begge sider.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det er ikke påkrevd med strakstiltak. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

## 1. ETASJE Utleie > BAD/VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Bad/vaskerom er fra 2026. Det er foreliggende dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

## 1. ETASJE Utleie > BAD/VASKEROM

### ! TG 0 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Fliser på vegger, platet og malt himling.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

## 1. ETASJE Utleie > BAD/VASKEROM

### ! TG 0 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme.

Det er tilfredsstillende fall, ca 43 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

## 1. ETASJE Utleie > BAD/VASKEROM

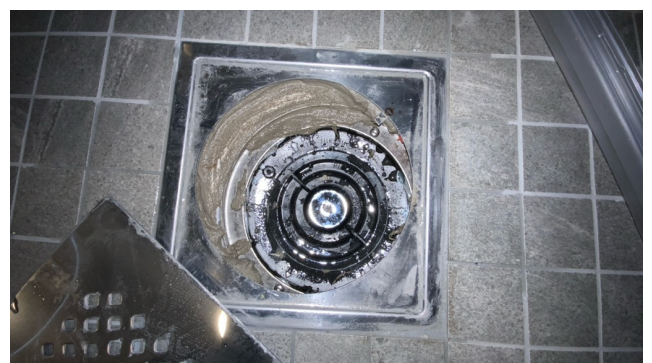
### ! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Klemring og membran er synlig i plastsluk.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l



## 1. ETASJE Utleie > BAD/VASKEROM

### ! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Bad med dusjdører, servant, møbler, veggmontert wc, varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

## 1. ETASJE Utleie > BAD/VASKEROM

### ! TG 0 Ventilasjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

Årstall: 2026 Kilde: Faktura e.l

## 1. ETASJE Utleie > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Badet er fra 2026 og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkken med høyglanspolerte hvite fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, microbølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og frysenskap. Komfyrvakt.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke montert fuktsikringssystem under vask/oppvaskmaskin.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Krav om vannstoppventil i kjøkken kom i 2010. Vannstoppventil, eller lekkasjestopp, er også påbudt ved nybygg og oppussing der det installeres vannførende utstyr som oppvaskmaskin eller kjøleskap med vanntilkobling.

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom himling.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

### 1. ETASJE Utleie > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn og platetopp. Komfyrvakt.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke montert fuktsikringssystem under kjøkkenbenk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Krav om vannstoppventil i kjøkken kom i 2010. Vannstoppventil, eller lekkasjestopp, er også påbudt ved nybygg og oppussing der det installeres vannførende utstyr som oppvaskmaskin eller kjøleskap med vanntilkobling.

### 1. ETASJE Utleie > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

## SPESIALROM

### 2. ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Rommet har laminat på gulv, platet og malte vegger og himling. Rommet er innredet med wc, servant og servantskap. Naturlig avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrør av kobber i 2. etasje. Vannledninger av rør-i-rør-utførelse i 1. etasje og til begge kjøkken. Fremlagt rør-i-rør til bad i 2. etasje.

Det ble ikke registrert lekkasje i rørfordelerskap. Rørfordelerskapet bør kontrolleres regelmessig.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Eldre kobberrør.

#### Konsekvens/tiltak

- 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 er ikke registrert lekkasjer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for kobberrørene

# Tilstandsrapport



## TC 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av støpejern og plast.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Opprinnelige avløpsrør av støpejern.

### Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke registrert lekkasjer, eller opplyst om problemer relatert til avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for støpejerns rørene.

## TC 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra badene, tilluft via spalteventiler i vinduer.

## TC 0 Varmtvannstank

### Beskrivelse

190 liters varmtvannstank, plassert i bad/vaskerom.

Årstall: 2026 Kilde: Produksjonsår på produkt

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Automatsikringer med jordfeilautomater og 16 kurser.  
Eget sikringssskap garasje og i leilighet

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)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1967**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført i nåværende eiers eiertid.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. 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?

# Tilstandsrapport

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Bygget er fundamentert på sprengsteinsfylling.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.

Det er gravd opp og masseutskiftet langs sørsiden av bygget i 2026, drenering langs vestsiden ble utført ca. 2017.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Opprinnelig drenering mot nord og under bygget.

#### Konsekvens/tiltak

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

På grunn av alder må en regne med at utvendig drenering er svekket, og dette kan medføre fuktproblemer innvendig. Det er ikke behov for å utbedre dreneringen. Den er fra byggeår, men det var ikke tegn til vanninnslag, saltutslag eller fukt innvendig før vegger ble lukket

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur i lettbetong.

### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Treterrasse og gruset rundt bygget.  
Fall på terreng under treterrassen er ikke kontrollert.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Tilstand og alder for utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent.

Det er ikke kjente problemer relatert til utvendig vann- og avløp.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Opprinnelige utvendige vann- og avløpsrør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vann- og avløpsledninger.

### TG 2 Septiktank

#### Beskrivelse

Septiktank av betong.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Opprinnelig septiktank.

#### Konsekvens/tiltak

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

## 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ! Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Innvendig trapp.  
Radon.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er ikke montert håndløper på vegg i innvendig trapp.  
Det er ikke foretatt radonmålinger.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det bør monteres håndløper på vegg.  
Radonmålinger bør utføres.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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.

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	45			45	
2. etasje	104			104	64
1. etasje utleie	46			46	
<b>SUM</b>	<b>195</b>				<b>64</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>195</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp, bad/vaskerom, soverom, tv-stue		
2. etasje	Gang, toalettrom, bad, stue/kjøkken, 3 soverom		
1. etasje utleie	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom		

### Kommentar

Nettoareal for rommene:

Hall m/trapp 13,6 m<sup>2</sup>

Bad/askerom 6 m<sup>2</sup>

TV-stue 17,3 m<sup>2</sup>

Soverom 7,5 m<sup>2</sup>

2. etasje;

Gang 15,4 m<sup>2</sup>

Stue/kjøkken 46,1 m<sup>2</sup>

Toalettrom 2 m<sup>2</sup>

Bad 3,6 m<sup>2</sup>

Soverom 16,5 m<sup>2</sup>, 9,5 m<sup>2</sup> og 7,2 m<sup>2</sup>

Leilighet:

Stue/kjøkken 25,6 m<sup>2</sup>

Bad/vaskerom 7,9 m<sup>2</sup>

Soverom 9,6 m<sup>2</sup>

Vinduet i soverom i 1. etasje er for lite. Det har et lysmål på 0,47 m<sup>2</sup>. Rommet er 7,5 m<sup>2</sup>. Krav til vindu i rom for varig opphold er at vindusflaten skal dekke ca 10 % av gulvarealet.

Arealene er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrukk for det areal interne vegger, sjakter, trappehull osv. opptar.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det er bygget leilighet i 1. etasje og bygget garasje. Arbeidene er ikke søkt om/byggemeldt.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		45		45	
<b>SUM</b>		<b>45</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>45</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Knut-Anders Aase	Takstingeniør
	Eric Aksdal	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	3	69		0	2690.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Hardangervegen 458

### Hjemmelshaver

Aksdal Eric

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser, med spredt bebyggelse. Utsikt over Søylevatnet til nærområdet og fjellene omkring. Fint turterreng i nærområdet.

### Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen. rensing på vanninntaket.

### Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg.

### Om tomten

Opparbeidet og beplantet hage rundt boligen.  
Asfaltert innkjørsel og gruset gårdsplass.  
Parkering for flere biler på egen eiendom.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Eget bruk

**Byggeår**

0

**Standard****Vedlikehold****Kommentar**

Ukjent byggeår.

**Beskrivelse**

Bygget er oppført i bindingsverk, på ringmur i betong.  
Betonggulv mot grunn.  
Sperretak tekket med betongstein.  
Leddport med automatisk åpner.  
Innlagt lys og strøm.

Bygget er ikke tilstands vurdert.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.04.2026		Gjennomgått	9	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	26.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# 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 3600:2018 (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.

Befaring begrenses 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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 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.

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.