

Tilstandsrapport



Enebolig



Gamle Synningavegen 2B , 5259 HJELLESTAD



BERGEN kommune



gnr. 106, bnr. 657

Sum areal alle bygg: BRA: 243 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 12.12.2025

Rapportdato: 31.12.2025

Oppdragsnr.: 21285-1015

Referansenummer: PR1556

Autorisert foretak: TBDU AS



 **NITO**

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.

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

du@tbdu.no

955 50 498



ØNITO

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 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

Enebolig - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Takrenner og nedløp i plast fra byggeår, Beslag på pipe er montert i 2025.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledningen fremstår som solid, det må påberegnes utskifting av enkelt bord i tiden som kommer. Det er observert noe råte i enkelte hjørnebord.

Takkonstruksjonen med W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Det må påberegnes normalt vedlikehold i form av skraping og maling av karmer.

Boligen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Ytterdør til soverom 3 er montert i 2023, terrassedør i stue er datert 2014. Øvrige dører er fra byggeår.

Flott opparbeidet uteområde på oppsiden av boligen, Terrasser oppmålt til ca 85m2, det er og områder og stier som er belagt med skifer heller

Normalt vedlikehold med maling av rekkverk og beising av terrasser må påberegnes.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Gulv mot grunn i betong. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvene er kontrollert for høyde avvik med laser.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe fra byggeår, vedovn fra 2013.

Det er søkt etter fukt i alle vegger som har utvendig inntil fylte masser. Det er fuktsøkt uten hulltaking, det er ikke målt forhøyede verdier og det er derfor ikke tatt hull for videre søk. Det er i tillegg kontrollert via 2 inspeksjonsluker og via utsparing i vegg i teknisk rom.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad på 4.1m2 fra byggeår.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Gulvet er tilnærmet flatt. Fall mot sluk er målt med laser, høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.8cm. Det er etablert oppkant i døråpning på over 2.5cm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Avtrekk via balansert ventilasjon, tiluft med spalte mellom dørblad og terskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende konstruksjon til dusj. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8%

Bad på 7.6m2 fra byggeår.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Gulvet er tilnærmet flatt. Fall mot sluk er målt med laser . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.8cm. Det er etablert oppkant i døråpning på over 2.5cm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med 2 servanter, toalett og dusjvegger.

Avtrekk via balansert ventilasjon, tiluft med spalte mellom dørblad og terskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt bak dusj . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8%

Vaskerom med overflater fra byggeår.

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Gulvet er flatt. Fall mot sluk er målt til målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0cm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekar.

Avtrekk via balansert ventilasjon, tiluft med spalte mellom dørblad og terskel.

Det er ikke foretatt hulltaking da tilstøtende konstruksjon er flislagt bad og yttervegg. Avløpet til vask ligger og synlig utenpå veggplate.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sivesind kjøkken innredning med profilerte kirsebær fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med parkett på gulv, malte veggplater og himlingsplater. Toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert på vaskerom.

Anlegget nærmer seg 25 år gammelt, det må påberegnes reparasjoner eller utskifting på sikt.

Oso dobbeltmantlet bereder fra byggeår.

Det er luft til vann varmepumpe tilkoblet bereder.

Ute-delen har ikke virket siden 2020, når ute-delen ikke virker blir strøm fra strømmettet brukt til å varme opp vannet i varmtvannstanken.

Det må påberegnes utskifting på sikt. Forventet levetid ca 25 år.

Det er vannbåren gulvvarme med termostat på vegg i alle rom.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det

er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift

Beskrivelse av eiendommen

om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.
Det er montert røykvarslere og er brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 2001.
Det er montert grunnmursplast med topplist.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Diverse forstøtningsmurer av naturstein.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2001. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2001. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

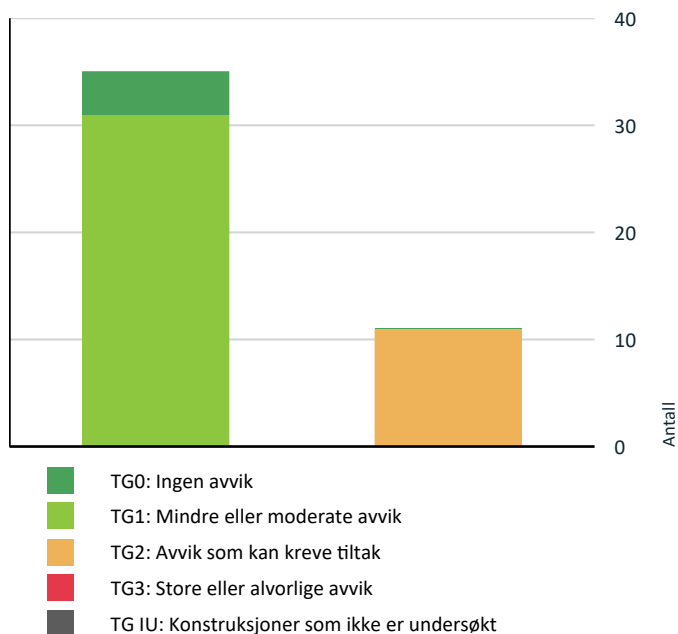
Enebolig

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

Det foreligger ferdigattest på bolig datert 10.12.2002
Det er etablert et soverom ekstra i underetasjen.
Terrassedør stue og ytterdør som er montert på soverom 3 er ikke byggemeldt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > Hovedplan > Bad - 7.6m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedplan > Bad - 7.6m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedplan > Bad - 7.6m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedplan > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedplan > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedplan > Bad - 4.1m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedplan > Bad - 4.1m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedplan > Bad - 4.1m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

2001

Kommentar

Kilde: Tidligere tilstandsrapport / dokumentasjon.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (Int32, null).

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (Int32, null).

Takrenner og nedløp i plast fra byggeår, Beslag på pipe er montert i 2025.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp

Konsekvens/tiltak

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

Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid.

An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (Int32, null).

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledningen fremstår som solid, det må påberegnes utskifting av enkelt bord i tiden som kommer. Det er observert noe råte i enkelte hjørnebord.

Tilstandsrapport



Det må påberegnes utskiftning av hjørne bord.

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen med W-takstoler i tre.

Nedløp og beslag



Veggkonstruksjon

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Det må påberegnes normalt vedlikehold i form av skraping og maling av karmen.

Tilstandsrapport

An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function
DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (Int32, null).

Takkonstruksjon/Loft

An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function
DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (Int32, null).

Vinduer

Tilstandsrapport

An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function
DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (Int32, null).

Boligen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Ytterdør til soverom 3 er montert i 2023, terrassedør i stue er datert 2014. Øvrige dører er fra byggeår.



Hoved inngangsdør



Terrassedør som er datert 2014. - ikke byggemeldt.



Ytterdør fra soverom 3, montert i 2023. - ikke byggemeldt

An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function
DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (Int32, null).

Tilstandsrapport

Dører

Flott opparbeidet uteområde på oppsiden av boligen,
Terrasser oppmålt til ca 85m², det er og områder og stier som er belagt
med skifer heller
Normalt vedlikehold med maling av rekkverk og beising av terrasser må
påberegnes.



INNSENDIG

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og beleg. Veggene har malte
plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Gulv mot grunn i betong. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvene er
kontrollert for høyde avvik med laser.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function
DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (Int32, null).

Overflater

An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function
DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (Int32, null).

Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport



An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function
DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (Int32, null).

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function
DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (Int32, null).

Boligen har mursteinspipe med vedovn fra 2013.

Årstall: 2013 Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er søkt etter fukt i alle vegger som har utvendig inntil fylte masser. Det er fuktsøkt uten hulltaking, det er ikke målt forhøyede verdier og det er derfor ikke tatt hull for videre søk. Det er i tillegg kontrollert via 2 inspeksjonsluker og via utsparing i vegg i teknisk rom.

Radon



Pipe og ildsted



Tilstandsrapport

An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function
DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (Int32, null).

Rom Under Terreng

Tilstandsrapport



An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function
DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (Int32, null).

Boligen har malt tretrapp.



Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte dører.

Utedel - luft-til-vann varmepumpen har ikke fungert siden 2020.
Inndelen er derfor koblet ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utedelen til varmepumpen har ikke virket siden 2020. Forbruksvann og gulvvarme blir da varmet opp med elektrisitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utedel må skiftes ut eller repareres.

Innvendige trapper



Utedel

VÅTROM

HOVEDPLAN > BAD - 4.1M2

Bad på 4.1m2 fra byggeår.

Tilstandsrapport

An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function
DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (Int32, null).

Innvendige dører

An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function
DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (Int32, null).

Andre innvendige forhold

An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function
DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (null, null).

Generell

Tilstandsrapport

HOVEDPLAN > BAD - 4.1M2

An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function
DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (Int32, null).

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

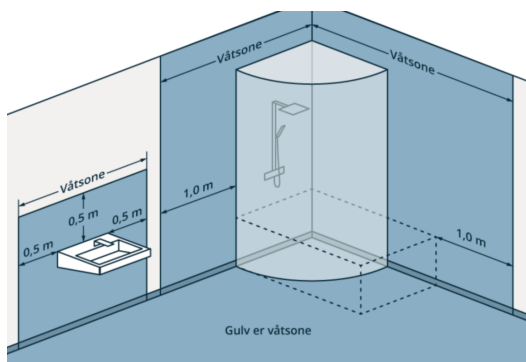
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu i våtzone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er uvisst hvordan membran er løst bak utføring og listverk i vinduskarm. Fuktighet kan "gå" bak fliser/flislim.



Våtzone er 1 meter utenfor dusjvegg.



120 cm fra hjørne i dusj til vindu

HOVEDPLAN > BAD - 4.1M2

An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function
DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (Int32, null).

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Gulvet er tilnærmet flatt. Fall mot sluk er målt med laser, høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.8cm. Det er etablert oppkant i døråpning på over 2.5cm.

Vurdering av avvik:

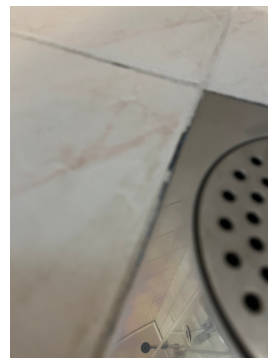
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

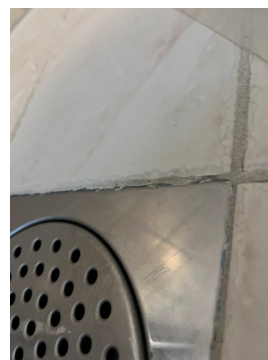
Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

- Fuger bør skiftes ut.



Noe riss i fuger rundt slukrist



Noe riss i fuger rundt slukrist

HOVEDPLAN > BAD - 4.1M2

Overflater Gulv

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.



Tilstandsrapport

An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function
DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (Int32, null).

Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

HOVEDPLAN > BAD - 4.1M2

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

An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function
DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (Int32, null).

HOVEDPLAN > BAD - 4.1M2

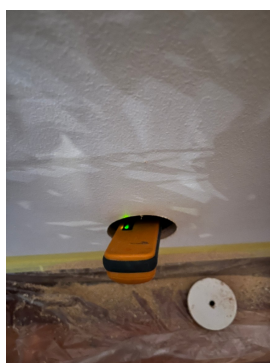
Avtrekk via balansert ventilasjon, tiluft med spalte mellom dørblad og terskel.

An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function
DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (Int32, null).

HOVEDPLAN > BAD - 4.1M2

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende konstruksjon til dusj. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8%

An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function
DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (Int32, null).



HOVEDPLAN > BAD - 7.6M2

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

Bad på 7.6m2 fra byggeår.

Ventilasjon



HOVEDPLAN > BAD - 7.6M2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er uvisst hvordan membran er løst bak utforinger og listverk i vinduskarm. Fuktighet kan "gå" bak fliser/flislim.



88cm fra hjørne i dusj til vindu

Tilstandsrapport

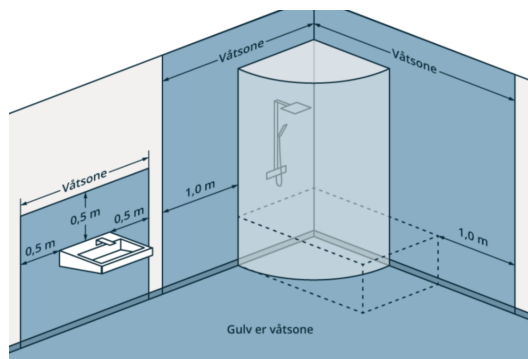
An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function
DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (null, null).

Generell

An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function
DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (Int32, null).

Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport



våtzone er 1 meter utenfor dusjvegg

HOVEDPLAN > BAD - 7.6M2

An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function
DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (Int32, null).

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Gulvet er tilnærmet flatt. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.8cm. Det er etablert oppkant i døråpning på over 2.5cm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Dusjen har tett terskel slik at eventuelt lekkasjevann fra servant eller toalett ikke vil ledes i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket.

HOVEDPLAN > BAD - 7.6M2

An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function
DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (Int32, null).

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

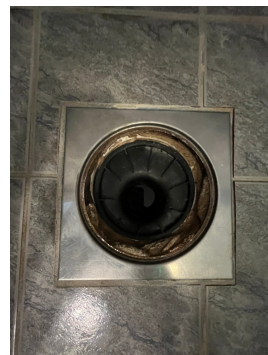
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Tilstandsrapport



HOVEDPLAN > BAD - 7.6M2

Overflater Gulv

Rommet har innredning med 2 servanter, toalett og dusjvegger.

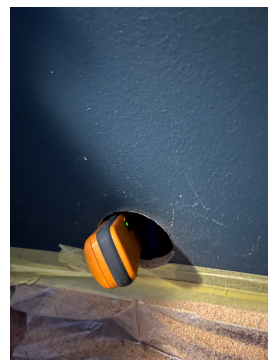
HOVEDPLAN > BAD - 7.6M2

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.

HOVEDPLAN > BAD - 7.6M2

Sluk, membran og tettesjikt

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt bak dusj . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8%



Tilstandsrapport

An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function
DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (Int32, null).

Sanitærutstyr og innredning

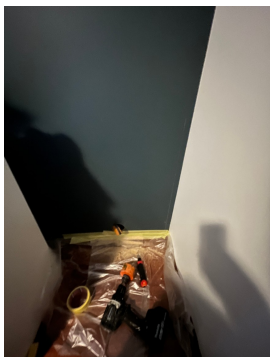
An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function
DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (Int32, null).

Ventilasjon

An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function
DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (Int32, null).

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport



HOVEDPLAN > VASKEROM

An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function
DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (null, null).

Vaskerom med overflater fra byggeår.

HOVEDPLAN > VASKEROM

An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function
DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (Int32, null).

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

HOVEDPLAN > VASKEROM

An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function
DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (Int32, null).

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Gulvet er flatt. Fall mot sluk er målt til målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- 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.

Det er begrenset med vannsøl på vaskerom.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

HOVEDPLAN > VASKEROM

An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function
DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (Int32, null).

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

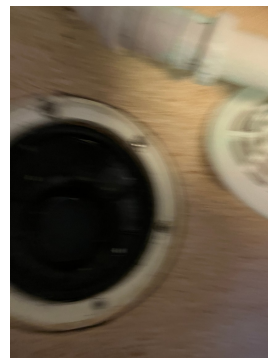
Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre belegg kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.



HOVEDPLAN > VASKEROM

Generell

Overflater vegger og himling

Overflater Gulv

Rommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekar.

HOVEDPLAN > VASKEROM

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.

HOVEDPLAN > VASKEROM

Det er ikke foretatt hulltaking da tilstøtende konstruksjon er flislagt bad og yttervegg. Avløpet til vask ligger og synlig utenpå veggplate.

Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function
DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (Int32, null).

Sanitærutstyr og innredning

An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function
DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (Int32, null).

Ventilasjon

An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function
DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (Int32, null).

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN

An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function
DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (Int32, null).

Sivesind kjøkken innredning med profilerte kirsebær fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.



HOVEDPLAN > KJØKKEN

An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function
DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (Int32, null).

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETROM

Overflater og innredning

Toalettrom med parkett på gulv, malte veggplater og himlingsplater.
Toalett og servant.



TEKNISKE INSTALLASJONER

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

Avtrekk

Tilstandsrapport

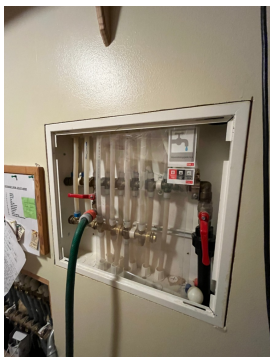
An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function
DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (Int32, null).

Overflater og konstruksjon

An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function
DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (Int32, null).

Vannledninger

Tilstandsrapport



Det er avløpsrør av plast.

An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function
DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (Int32, null).

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert på vaskerom.
Anlegget nærmer seg 25 år gammelt, det må påberegnes reparasjoner
eller utskiftning på sikt.



An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function
DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (Int32, null).

Oso dobbeltmantlet bereder fra byggeår.
Det er luft til vann varmepumpe tilkoblet bereder.
Ute-delen har ikke virket siden 2020, når ute-delen ikke virker blir strøm
fra strømmettet brukt til å varme opp vannet i varmtvannstanken.
Det må påberegnes utskiftning på sikt. Forventet levetid ca 25 år.

An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function
DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (Int32, null).

Tilstandsrapport

Det er vannbåren gulvvarme med termostat på vegg i alle rom.
Det er luft til vann varmepumpe tilkoblet bereder.
Ute-delen har ikke virket siden 2020, når ute-delen ikke virker blir strøm fra strømmettet brukt til å varme opp vannet i varmtvannstanken.

Avløpsrør



Ventilasjon



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.

Varmtvannstank

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

Vannbåren varme

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Tilstandsrapport

An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function
DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (null, null).

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

2001 Fra byggeår

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 er gjort noen små ting i forbindelse med andre bygningsmessige arbeider, det foreligger samsvarserklæring på utført arbeid.

Kommentar fra selger : Vi vet ikke om det eksisterer samsvarserklæring på alt elektrisk tilleggsarbeid etter 1.1.1999. Alt dette arbeidet imidlertid utført av autorisert elektrikerfirma så vi vil anta at det da også eksisterer samsvarserklæring på dette (se imidlertid egenerklæring om montering av stekeovn og platetopp og ene ladeboks til bil i garasje).

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? Sjekker 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 sikringsskap

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

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

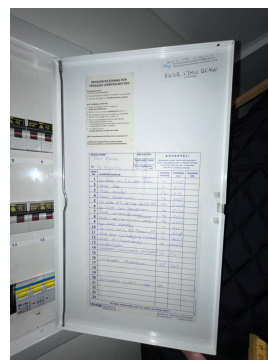
Tilstandsrapport

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?

Nei

Generell kommentar

Merk at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det utvidet kontroll av el-anlegg ved eierskifte. Ved nærmere ettersyn av autorisert personell kan det forekomme avvik og kostnader til utbedring som ikke vil bli oppdaget ved en forenklet gjennomgang iht. NS3600



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

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

Det er montert røykvarslere og er brannslukningsapparat i boligen.

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

Nei

Tilstandsrapport

An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function
DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (Int32, null).

Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (null, null).

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2001.

Det er montert grunnmursplast med topplast.



An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (Int32, null).

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (Int32, null).

Diverse forstøtningsmurer av naturstein.

An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (Int32, null).

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2001. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2001. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Byggegrunn

Fuktsikring og drenering

Grunnmur og fundamenter

Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox5':
Type mismatch in function arguments. Cannot find an overload of the function
DisplayTgIcon() that accepts arguments of type (Int32, null).

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

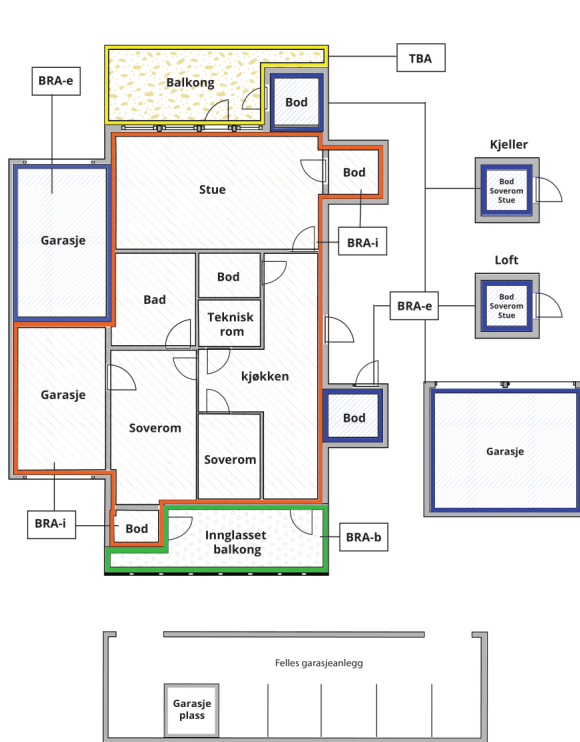
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedplan	138			138	85
Underetasje	58	7		65	
SUM	196	7			85
SUM BRA	203				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Gang m/trapp, stue, kjøkken, bad - 4.1m ² , bad - 7.6m ² , vaskerom, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, toalettrom, soverom 4, soverom 5, bod / teknisk rom	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest på bolig datert 10.12.2002
Det er etablert et soverom ekstra i underetasjen.
Terrassedør stue og ytterdør som er montert på soverom 3 er ikke byggemeldt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er etablert et ekstra soverom i underetasjen.
Det er montert dør i yttervegg på soverom 3.
Det er utført diverse små elektriske arbeider i forbindelse med overstående punkter.
Det er montert pipe beslag.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

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

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	187	16
Garasje	0	40

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2025	Daniel Ulvatn	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	106	657		0	990.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gamle Synningavegen 2B

Hjemmelshaver

Eide Bjarte, Solsvik Grete

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et etablert og rolig boligområde på Hjeltestad, med nærhet til både sjø, natur og daglige servicetilbud. Området er barnevennlig og preget av lite gjennomgangstrafikk. Det er kort avstand til dagligvarebutikker, barnehager og skole, samt gode bussforbindelser som gir enkel adkomst til Bergen sentrum. I nærområdet finnes flotte turmuligheter, med tilgang til kyststi, badeplasser og friområder langs sjøen. Beliggenheten gir en fin kombinasjon av naturskjønne omgivelser og praktisk hverdags logistikk.

Adkomstvei

Privat felles vei. Kort avstand til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med belegningsstein i innkjøring og parkering, det er varmekabler i innkjørsel (i bakken med belegningsstein). På oppsiden av boligen er det etablert terrasse, plen og områder/stier med skifer.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2002

Kommentar

Kilde: Tidligere salgsoppgave / dokumentasjon fra eier

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje oppført i 2002, med uisolert reisverk i trevirke. Utvendig er vegger er kledd med gips og dobbelfalset kledning. Tak av fabrikkproduserte takstoler, taket er tekket med betongtakstein. 2 el-bil ladere i garasjen. Det ble montert nye fjærer på garasjeporten i 2025.

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
Kommunalinformasjon	28.12.2025		Gjennomgått		Ja
Orginale tegninger og dokumentasjon fra byggeperiode.	28.12.2025		Gjennomgått		Ja
Diverse kvitteringer og fakturaer på utført arbeid.	28.12.2025		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.12.2025	
2	29.12.2025	
3	02.01.2026	
4	02.01.2026	

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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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.