

Tilstandsrapport

 Enebolig m/utleiedel

 Hordagaten 57 , 5055 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 159, bnr. 740

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 195 m²



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 06.03.2026

Oppdragsnr.: 21285-1176

Referansenummer: CP8079

Autorisert foretak: TBDU AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn



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

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO


Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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 m/utleiedel - Byggeår: 1941

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendig teknet med betongtakstein på opprinnelig del og metallplater på tilbygg.
Takrenner og nedløp i plast.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden er kledd med liggende bordkledning, områder med spilekledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Det er observert noen fuktskjolder i undertak, det er målt i undertakt med fuktmåler uten avvik på befaringsdagen.
Takkonstruksjon i tilbygg er ikke kontrollert da taket i denne delen er gjenbygget (TGIU).
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, varierende alder.
soverom underetasje -vindu fra 2018.
Soverom - Vinduer fra 2018.
Bad - Vindu fra antatt rundt 2018.
Stue/kjøkken/soverom - vinduer fra 2007, 2012 og 2018.
Bygningen har malte trevinduer med varierende dato.

Vaskerom - vindu av eldre ukjent dato.
Eldre, koblet vindu. Sannsynligvis fra byggeår. TG2.
Felles gang - Vindu fra 1980. TG2.
Stue/kjøkken 1 etasje. Tre vinduer fra 1986. TG2.
Vinduer i 2. etasje fra 1986. TG2.

Bygningen har malt hovedytterdør, skyvebalkongdør i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Bygningen har malt hovedytterdør med eldre ukjent dato og malt balkongdør i tre datert 2009.
Terrasser med tilkomst fra stue/kjøkken og utvendig. Oppmålt til ca 45m² og 20m²
Altan med tilkomst fra stue/kjøkken i 2 etasje. Oppmålt til ca 10.5m²

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Gulv mot grunn av betong. Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Kontrollert med laser.
Pipe:
Teglsteinspipe i opprinnelig del (ikke i bruk eller nærmere vurdert).
Murt pipe i tilbygg.

Ildsted:
Rentbrennende ildsted med glassfront i stue/kjøkken.
Ukjent alder.
Det er observert noe misfarging i overflater på gulv/vegg i hjørne ved trapp i kjeller.
Det er målt i vegg og overflater uten avvik i målinger. Det må påregnes fuktvandring gjennom eldre grunnmurer/betonggulv.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 64.8% og 48.6% ved en temperatur på 19 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 3.4m²
Bad fra ca 2010.
Veggene har badersplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser, gulvet er tilnærmet flatt. Det er målt 0.5cm fra overflater ved dør til overflate ved sluk. Det er etablert oppkant i døråpning, høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 6cm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk via elektrisk vifte, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegg mellom soverom og bad av stående plank. Det er derfor ikke utført hulltaking grunnet fare for punktering av membran/plater.

Bad - 7.6m²
Bad som er renoveret i 2021.
Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3.2cm .
Veggsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjnisje med 2 dusjsett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i vegg ble målt til 47%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 47% ved en temperatur på 18,4 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

Vaskerom - 9m²
Ukjent alder på vaskerom
Veggene har malte plater/murvegger. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 7cm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin, skap og benkeplate.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende

Beskrivelse av eiendommen

konstruksjoner.

Det er søkt i overflater uten avvik.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kitchenboard på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkkenet har innredning fra ca 2000 med profilerte fronter som er malt. Benkeplaten i granitt. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Rør i 2 etasje fra 2010, rør i 1 etasje/underetasje fra 2021.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap til hoveddel er plassert i gang i 1. etasje.

Sikringsskap til utleiedel er plassert i trapperom i 2. etasje.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

Sikringsskapet til hoveddel inneholder hovedbryter på 50A, 1 kurs på 20A og 10 kurser på 16A og 1 kurs på 10A.

Sikringsskapet til utleiedel inneholder hovedbryter på 32A, 1 kurs på 20A, 3 kurser på 16A og 1 kurs på 10A.

EL. OPPVARMING

El. varmemefolie på soverom og i gang i underetasje.

El. varmemefolie i stue/kjøkken i 1. etasje.

El. varmekabler på begge bad.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fundamentert på faste masser av sprengstein/grov pukkk på fjell.

Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av grunnforhold. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS3600.

Dreneringen er fra ukjent årstall.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drencsystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Bygningen har betonggrunnmur.

Normal slitasje, alder tatt i betraktning

Forstøtningsmurer i mur/betongkonstruksjoner.

Områder med noe begrensede fall fra grunnmur.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig m/utleiedel

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

- Stue/spisestue/kjøkken i 1. etasje er åpnet opp og er i dag stue/kjøkken.

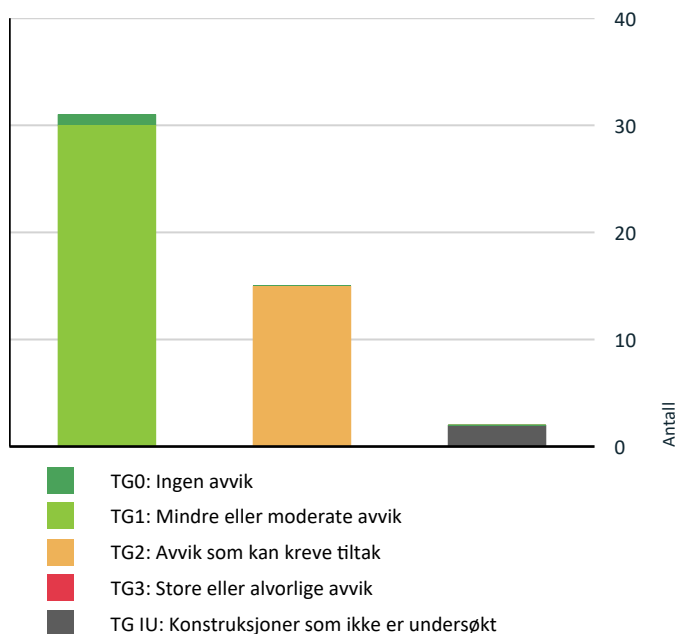
- Det er satt opp et ekstra soverom i stue/kjøkken del i 1 etasje.

- Stue og kjøkken er slått sammen til stue/kjøkken i 2. etasje.

- Altan i 2. etasje er noe mindre enn omsøkt.

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 m/utleiedel

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2.Etasje > Bad - 3.4m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom - 9m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer med eldre dato [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører 2.etasje [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad - 3.4m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad - 3.4m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken - 21.8m2 > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom - 9m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/UTLEIEDEL



Byggeår
1941

Kommentar
Kilde: PropCloud

Anvendelse

Standard

Boligen/eiendommen er betydelig renoveret i perioden 2021-2024 og fremstår hovedsakelig med moderne kvaliteter på overflater, innredning og tekniske installasjoner.

Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Utvendig tekket med betongtakstein på opprinnelig del og metallplater på tilbygg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Nedløp og beslag

Kommentar

Takrenner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigetrinn for feier må monteres.

TG 2 Veggkonstruksjon

Kommentar

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden er kledd med liggende bordkledning, områder med spilekledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:

Musebørste eller annen tilsvarende løsning bør monteres.



Tilstandsrapport



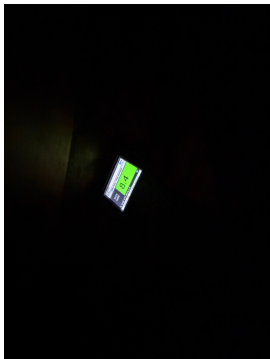
Ingen musesperre der dette er kontrollert

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Kommentar

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er observert noen fuktskjolder i undertak, det er målt i undertakt med fuktmåler uten avvik på befaringsdagen. Takkonstruksjon i tilbygg er ikke kontrollert da taket i denne delen er gjenbygget (TGIU).



TG 1 Vinduer

Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, varierende alder.
soverom underetasje - vindu fra 2018.
Soverom - Vinduer fra 2018.
Bad - Vindu fra antatt rundt 2018.
Stue/kjøkken/soverom - vinduer fra 2007, 2012 og 2018.

TG 2 Vinduer med eldre dato

Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med varierende dato.

Vaskerom - vindu av eldre ukjent dato.
Eldre, koblet vindu. Sannsynligvis fra byggeår. TG2.
Felles gang - Vindu fra 1980. TG2.
Stue/kjøkken 1 etasje. Tre vinduer fra 1986. TG2.
Vinduer i 2. etasje fra 1986. TG2.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tg2 grunnet alder

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnet alder på vinduer må det påberegnes vedlikehold / eller utskiftning av enkel vinduer.

TG 1 Dører

Kommentar

Bygningen har malt hovedytterdør, skyvebalkongdør i malt tre og brann- og lydclassifisert entrédør.



Tilstandsrapport



! TG 2 Dører 2.etasje

Kommentar

Bygningen har malt hovedytterdør med eldre ukjent dato og malt balkongdør i tre datert 2009.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdør til leiligheten er av eldre dato, Balkongdør har løse klemlister utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdør må påberegnes tiltak på grunnet alder. Balkongdør har løse klem lister som må festes.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

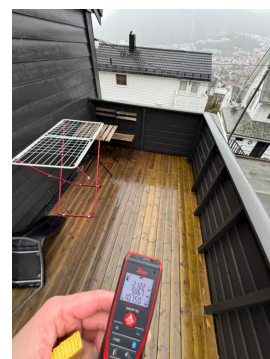
Terrasser med tilkomst fra stue/kjøkken og utvendig. Oppmålt til ca 45m² og 20m²



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Altan med tilkomst fra stue/kjøkken i 2 etasje. Oppmålt til ca 10.5m²



INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Kommentar

Tilstandsrapport

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

Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Gulv mot grunn av betong. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontrollert med laser.



TG 2 Pipe og ildsted

Kommentar

Pipe:
Teglsteinspipe i opprinnelig del (ikke i bruk eller nærmere vurdert). Murt pipe i tilbygg.

Ildsted:
Rentbrennende ildsted med glassfront i stue/kjøkken. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, utover jevnlig tilsyn fra feier.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Det er observert noe misfarging i overflater på gulv/vegg i hjørne ved trapp i kjeller.

Det er målt i vegg og overflater uten avvik i målinger. Det må påregnes fuktvandring gjennom eldre grunnmurer/betonggulv.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 64.8% og 48.6% ved en temperatur på 19 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

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

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

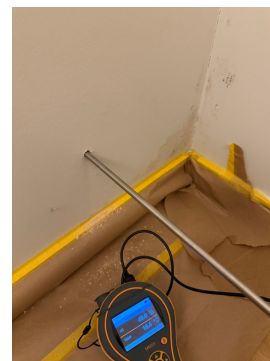
Eldre drenering i kombinasjon med påforede innervegger må sees på som en risikokonstruksjon
Begrenset ventilasjon i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

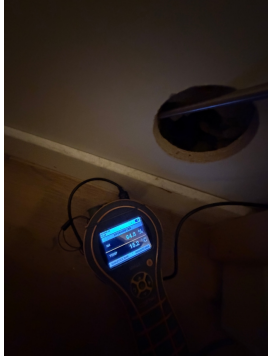
- Overvåk konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Merk at evt. tiltak må sees i sammenheng med utskifting av drenering og bruken av rommene under terreng. Det kan ikke utelukkes behov for videre tiltak med tilhørende kostnader, men dette krever ytterligere undersøkelser.

- Tidligere tilstandsrapport opplyser at det ble gjort kontroll før lukking av vegger, hvor kjelleren ble tørket ut.



Målt luftfuktighet inne i vegg konstruksjon

Tilstandsrapport



Måling under trapp

TG 1 Innvendige trapper

Kommentar

Boligen har malt tretrapp.



Trapp fra underetasje til 1 etasje



Trapp til 2 etasje.

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

2.ETASJE > BAD - 3.4M2

Generell

Kommentar

Bad fra ca 2010.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2.ETASJE > BAD - 3.4M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD - 3.4M2

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser, gulvet er tilnærmet flatt. Det er målt 0.5cm fra overflater ved dør til overflate ved sluk. Det er etablert oppkant i døråpning, høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 6cm.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Badet fungerer med avviket. Avløpsrør fra dusjkabinett går direkte i sluk.

2.ETASJE > BAD - 3.4M2

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.



2.ETASJE > BAD - 3.4M2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD - 3.4M2

! TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Avtrekk via elektrisk vifte, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.

2.ETASJE > BAD - 3.4M2

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vegg mellom soverom og bad av stående plank. Det er derfor ikke utført hulltaking grunnet fare for punktering av membran/plater.

1.ETASJE > BAD - 7.6M2

Generell

Kommentar

Bad som er renovert i 2021.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1.ETASJE > BAD - 7.6M2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD - 7.6M2

! TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3.2cm .

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD - 7.6M2

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Veggsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD - 7.6M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjnise med 2 dusjsett.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD - 7.6M2

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD - 7.6M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. RH i vegg ble målt til 47%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

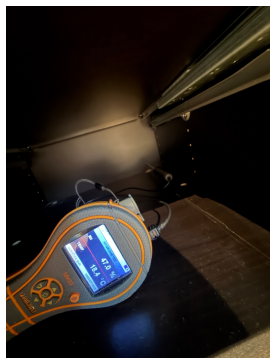
Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 47% ved en temperatur på 18,4 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

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

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig



UNDERETASJE > VASKEROM - 9M2

Generell

Kommentar

Ukjent alder på vaskerom



UNDERETASJE > VASKEROM - 9M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har malte plater/murvegger. Taket har himlingsplater.

UNDERETASJE > VASKEROM - 9M2

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 7cm.

UNDERETASJE > VASKEROM - 9M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM - 9M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har opplegg for vaskemaskin, skap og benkeplate.

UNDERETASJE > VASKEROM - 9M2

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > VASKEROM - 9M2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er søkt i overflater uten avvik.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 21.8M2

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kitchenboard på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er kjølf/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og stekeovn.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 21.8M2

TG 2 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak

TG2 i henhold til NS3600. For å oppnå TG1 må det etableres utblåsning fra kjøkkenventilator til frisk luft



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN 53.4M2

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkenet har innredning fra ca 2000 med profilerte fronter som er malt. Benkeplaten i granitt. Det er kjølf/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskapp og stekeovn.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN 53.4M2

! TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



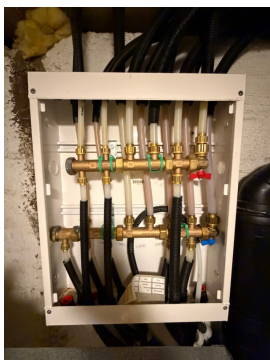
TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Kommentar

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

Rør i 2 etasje fra 2010, rør i 1 etasje/underetasje fra 2021.



! TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon.

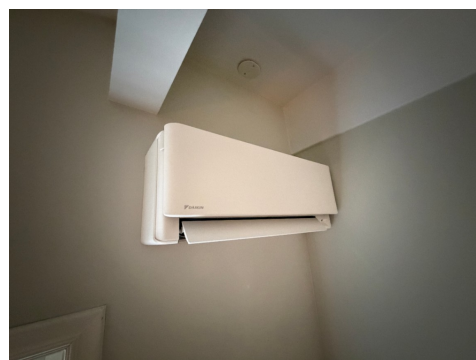
! TG 1 Varmepumpe

Kommentar

Luft-til-luft varmepumpe fra Daikin med innedel i stue/kjøkken.
Varmepumpen er fra 2021/2022.

Årstell: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



! TG 2 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstell: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Kommentar

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap til hoveddel er plassert i gang i 1. etasje.
Sikringsskap til utleiedel er plassert i trapperom i 2. etasje.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.
Sikringsskapet til hoveddel inneholder hovedbryter på 50A, 1 kurs på 20A og 10 kurser på 16A og 1 kurs på 10A.
Sikringsskapet til utleiedel inneholder hovedbryter på 32A, 1 kurs på 20A, 3 kurser på 16A og 1 kurs på 10A.

EL. OPPVARMING

El. varmemefolie på soverom og i gang i underetasje.
El. varmemefolie i stue/kjøkken i 1. etasje.
El. varmekabler på begge bad.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
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.
2021 Ved oppussing i 2021
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Tidligere eier har selv montert noe smartbelysning
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger dokumentasjon på arbeider som er utført av eier i 2021. Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eier, og derfor besvart "nei" vedr. om det foreligger samsvarserklæringer (for hele anlegget).

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

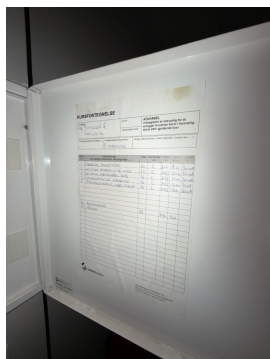
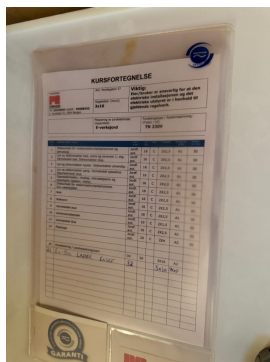
Inntak og sikringsskap

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
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

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Fundamentert på faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av grunnforhold. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS3600.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Drenering er fra ukjent årstall.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drencsystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Bygningen har betonggrunnmur. Normal slitasje, alder tatt i betraktning

TG 1 Forstøtningsmurer

Kommentar

Forstøtningsmurer i mur/betongkonstruksjoner.

TG 2 Terrengforhold

Kommentar

Områder med noe begrenser fall fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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 m/utleiedel

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	46			46	10
1.Etasje	112			112	65
Underetasje	37			37	
SUM	195				75
SUM BRA	195				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang - 5.5m ² , bad - 3.4m ² , soverom - 11.2m ² , stue/kjøkken - 21.8m ²		
1.Etasje	Felles entré - 6m ² , gang - 13m ² , bad - 7.6m ² , stue/kjøkken 53.4m ² , soverom - 15.7m ² , soverom - 9.6m ²		
Underetasje	Gang m/trapp - 7.3m ² , mellomgang - 4.5m ² , soverom - 10.6m ² , vaskerom - 9m ² , bod - 3.2m ²		

Lovlighet

Byggetegninger

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

- Kommentar:*
- Stue/spisestue/kjøkken i 1. etasje er åpnet opp og er i dag stue/kjøkken.
 - Det er satt opp et ekstra soverom i stue/kjøkken del i 1 etasje.
 - Stue og kjøkken er slått sammen til stue/kjøkken i 2. etasje.
 - Altan i 2. etasje er noe mindre enn omsøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Informasjon er hentet fra tidligere tilstandsrapport datert 30.05.2024

1. Etasje
Soverom
3-lags gipstak m/ støydempende isolering (2021)
Tettet igjen vegg mot bad. Laget integrert garderobeløsning (Ikea pax) (2021)
Gardinkasse m/ smartgardinger (2023)
Nye spotter m/ smarthus-system (2021)
Bjelin Bosarp gulv - Herdet ekegulv (28,3mm bredde) (2021)

Bad
3-lags gipstak m/ støydempende isolering
Totalrenovert hele rommet. Dobbeldusj (2021)
Italienske påkostede 60x60 fliser (2021)
Sluk i vegg (2021)
Dobbeldusj (2021)
Vikingbad interiør (2021)
Nye spotter m/ smarthus-system (2021)
Ny dør + dørhåndtak (2021)
Speil m/ led-lys (2021)
Servantskap med led-lys (2021)

Gang

3-lags gipstak m/ støydempende isolering
Bjelin Bosarp gulv - Herdet eikegulv (28,3mm bredde)
Nye spotter m/ smarthus-system
Bjelin Bosarp gulv - Herdet eikegulv (28,3mm bredde)
Ny vegg mot trappenedgang (2021)

Kjøkken
Ny stekeovn (2021)
Nytt kjøleskap (2021)
Ny oppvaskmaskin (2021)
Nytt blandebatteri (2021)
Malt fronter + innvendig (2021)
Skuffeinnsatser (2022)
Ny smartbelysning med spotter og under sokkel (2021)
Belysning skuffer (2022)

Stue/Kjøkken
Bjelin Bosarp gulv - Herdet eikegulv (28,3mm bredde) (2021)
Malte vegger (2021)
Nye taklamper m/ smartstyring (2021)
Ny custom intergrert TV-benk (2024)
Ny Daikin Stylish varmepumpe - smartstyring + fjernkontroll (2021)
Ny termostat til gulvvarme stue + kjøkken m/ smartstyring (2021)
Malt tak (2021)

Kjeller
Ny gulvvarme i gang + soverom (2023) + termostat med smart-løsning
Bjelin Bosarp gulv - Herdet eikegulv (28,3mm bredde)
Nye gipsvegger i gang + soverom (2023)
Malt tak (2023)
Fornyet trapp mot 1. etasje (2023)
Tettet igjen vegg i kjellernedgang (2021)
Lagt Bjelin Bosarp parkett i taket i trapp (2021)
Ny smartbelysning (2023)
Ny sportsbod med skyvedør (2023)
Installert ventilasjonsvifte på vaskerom (2023)
Ny rør-i-rør skap (2021)

Entré
Ny smartlås ytterdør (2022)
Nye 60x60 fliser på gulv (2023)
Ny gips på vegger (2023)
Malt tak (2023)
Malt trapp mot utleie (2023)
Ny taklampe (2023)
Ny lampe utenfor utleie (2023)

Utvendig
Malt hele huset (2023)
Spilevegg langs mur (2023)
Behandlet og malt all mur på eiendom - Pusset og gjort slett (2023)
Nye blomsterkasser m/ blomster langs inngangsparti (2023)
Utendørsbelysning (2023)
Utbygging av alle terrassebord langs inngangsparti og utenfor stue (2023)
Installert inspeksjonsluke over gammel kjellerinngang utenfor kjøkken (2023)
Etablert ny solplattning på oppside av stua med trapper. (2023)
Diverse beplantning (2023)
Installasjon av fontene og ildbord (2023)
Nytt tre-gjerde mot nabo (2022)
Nytt tak på utebod + maling (2023)
Ny drenering på oppside av mur utenfor stue (2023)
Erstatting av flere takrenner (2023)
Erstatting av flere vinsjebord og dårlige bordkledninger (2023)
Malt mur og gjerde mot nabo mot fjellet (2023)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	159	740		0	450.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hordagaten 57

Hjemmelshaver

Varela-Jamtøy Aurora Natalie, Løvteit Beate Aske,
Løvteit Karl-Ingolf, Løvteit Mikkel Aske

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hordagaten 57 har en sentral beliggenhet i et etablert boligområde mellom Danmarks plass og Solheimsviken, med kort avstand til Bergen sentrum. Fra boligen er det gang- og sykkelavstand til Haukeland universitetssjukehus, Odontologen og flere utdanningsinstitusjoner, blant annet Universitetet i Bergen, Handelshøyskolen BI og Høgskulen på Vestlandet.

Området har svært gode kollektivforbindelser med bybanestopp på Danmarks plass og bussforbindelser i nærområdet, noe som gir enkel adkomst til Bergen sentrum, Nesttun, Lagunen og Flesland. Det er også gode gang- og sykkelforbindelser mot sentrum via blant annet Småpudden.

I nærområdet finnes et bredt utvalg av servicetilbud, med dagligvarebutikker, serveringssteder og øvrige tjenester i området rundt Danmarks plass og Solheimsviken. Sjøfronten i Solheimsviken byr på opparbeidede gangarealer og oppholdssoner.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplanens arealdel:

BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

Eldre reguleringsplan:

ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12)

Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert. For ytterligere informasjon kan man kontakte kommunen eller besøke www.bergenskart.no/braplan.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet og vesentlig oppgradert av nåværende eiere. Store terrasse ved stue/kjøkken, samt en terrasse på et høyere nivå i bakkant av boligen. Videre er inngangspartiet til boligen opparbeidet med flislagte trapper m/belysning, pussede murer, gressplen, beplantning, prydbusker m.m. Asfaltert innkjørsel/biloppstillingsplass foran boligen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.03.2026	

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.