


# Tilstandsrapport

 Selveierleilighet (i småhus)

 Blekebakken 2A , 5018 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 166, bnr. 39, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m<sup>2</sup> BRA-i: 110 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.03.2026

Rapportdato: 29.03.2026

Oppdragsnr.: 20932-3217

Eiendomsverdi ref nr: UT4071

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



 **BANG  
TAKST**  
AS  
Ingeniør & Takstmann

 **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.

# Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

post@bangtakst.no

979 16 572

# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## TAKSTOBJEKTET

Selveierleilighet i byggets 2. etasje.  
Sør-vestvendt balkong på 5,4 m<sup>2</sup>.  
Eksterne boder og div. lagringsarealer.

## STANDARD

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Leiligheten ble ombygget og oppgradert i 1995. Det er videre gjort flere oppgraderinger i 2020. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

## REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført etter den byggeskikk, tekniske kunnskap og fagmessige utførelse som var vanlig rundt byggetidspunktet. Det forelå ikke nasjonale byggeforskrifter på oppføringstidspunktet, og byggets tekniske standard vil derfor i vesentlig grad avvike fra dagens krav. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

## EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskerseriers Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

## BEGRENSNINGER

En må være oppmerksom på at leiligheten befinner seg i et mindre sameie med tanke på felles vedlikeholdsplikt. Rapporten tar i hovedsak for seg den aktuelle leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Øvrige bygningsdeler er enklere vurdert hvor det var tilkomst for dette. Konf. styret vedr. eventuelle planer om oppgradering/vedlikehold på felles bygningsmasse, samt for vedtekter i forhold til hva som inngår i den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

## BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Blekebakken på Skansen, et etablert boligområde i Bergen sentrum. Bebyggelsen i nrområdet består i hovedsak av eldre trehus og bygårder. Det er kort gangavstand til Bergen sentrum med varierte servicetilbud, samt lokale fasiliteter ved Støletorget. Offentlig kommunikasjon er tilgjengelig via busstopp ca. 300 meter fra boligen. Området gir god tilgang til turområder via Fjellveien og Fløyen, samt parkanlegg som Meyermarken. Beliggenheten gir også praktisk avstand til utdanningsinstitusjoner som NLA og Universitetet i Bergen. Eiendommen ligger sentralt plassert, men i et skjermet

miljø med begrenset eksponering for gjennomgangstrafikk og støy.

## TOMT

Tomten er i hovedsak bebygget.

## ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

## VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledning via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

## PARKERING

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Nåværende eier parkerer helt inne med huset. Det er montert elbillader på husvegg.

## BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

### Byggegrunn/fundamentering:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult. Vegger mot grunn i naturstein. Gulv mot grunn i betong.

### Yttervegger:

Yttervegger av laftet plank. Utvendig kledd med liggende, dobbelfalset trekledning med staff.

### Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

### Dører:

To-fløyet, profilert entrédør av heltre med glassfelt. Callinganlegg. Skyvedør med 2-lags isolerglass i metallkarmer. Entrédør fra byggeår. Skyvedør fra 90-tallet.

### Tak/taktekking:

#### Valmtak.

Taktekking med underlagsduk, sløyfer/lekter og tegltakstein. Takrenner og nedløpsrør i stål. Taktekking (m/undertak), takrenner og nedløp fra 2025.

### Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

## BESKRIVELSE - INNVENDIG

### 2. etasje - hoveddel:

#### Entré/gang (11,5 m<sup>2</sup>)

En-stavs parkett på gulv, tapet på vegger og malte flater i himling.

#### Kjøkken (12,4 m<sup>2</sup>)

Fiskebeinsparkett på gulv, tapet på vegger og malte flater i

# Beskrivelse av eiendommen

himling. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

## Bad (7,5 m<sup>2</sup>)

Italienske marmorfliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

## Soverom (11,7 m<sup>2</sup>)

En-stavs parkett på gulv, tapet på vegger og malte flater i himling. Skyvedørgarderobe.

## Spisestue (20,6 m<sup>2</sup>)

Fiskebeinsparkett på gulv, tapet på vegger og malte flater i himling.  
«Pyntepeis».

## Stue (20,3 m<sup>2</sup>)

Fiskebeinsparkett på gulv, tapet på vegger og malte flater i himling. Vedovn med glassfront. Utgang til balkong.

## 2. etasje - hybeldel:

### Entré/kjøkken (5,4 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, tapet på vegger og malte flater i himling. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

### Bad (2,2 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

### Stue (14,0 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, tapet på vegger og malte flater i himling.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør/kobber.

Avløpsrør av plast/støpejern.

Varmtvannsbereder på 194 liter.

Sikringsskap med automatsikringer.

Sentralstøvsuger.

## OPPVARMING

Vedovn i stue.

El. varmekabler på bad i hoveddel og hybeldel.

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Selveierleilighet (i småhus)

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

- Det er etablert hybeldel med kjøkken og bad i deler av leiligheten. Opprinnelig vist som "WC" og to rom uten benevnelse.

- Kjøkken og bad er flyttet i forhold til opprinnelige tegninger. Bad er utvidet.

- Planløsninger/døråpninger er endret i forhold til opprinnelige tegninger.

## Arealer

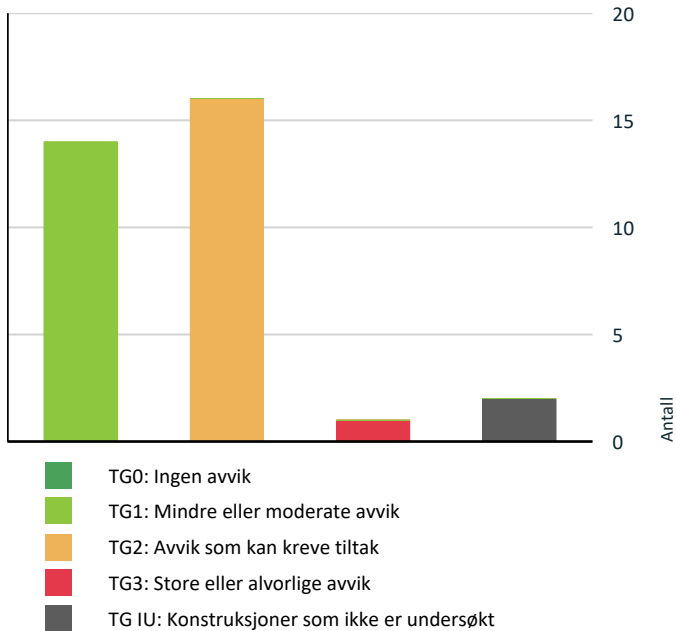
[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

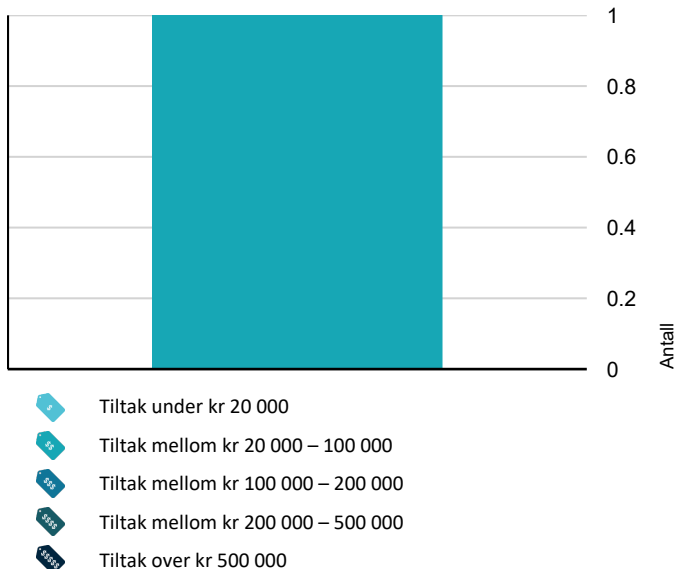
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Siste byggemeldte tegninger fra 1993 er kontrollert. Øvrige deler av byggesak er ikke kontrollert.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

## Oppsummering av avvik

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

### Selveierleilighet (i småhus)

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### ! Våtrom > 2. etasje - hybeldel > Bad (2,2 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

• Dels motfall mot dør.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

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

##### ! Våtrom > 2. etasje - hoveddel > Bad (7,5 m<sup>2</sup>) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

##### ! Våtrom > 2. etasje - hybeldel > Bad (2,2 m<sup>2</sup>) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er påvist andre avvik:

- Manglende lufting bak kledning.

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

Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid.
- Punktert glassrute på skyvedør.

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Fuktig miljø i kjeller.

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

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid for eldre deler av anlegget er oppbrukt.
- Liten åpning i bunn av fordelerskap.

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

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid for eldre deler av anlegget er oppbrukt.
- Feil fall på avløp fra kjøkkenet i hoveddel.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Det er påvist andre avvik:

- Det ble ikke observert knotteplast eller annen fuktsikring mot grunnmuren. For bygninger oppført i denne perioden er det vanlig at ytterveggene under terreng ikke er sikret etter dagens standard, og fuktvandring i muren må derfor påregnes. Dette skyldes datidens byggemetoder, der direkte kontakt mellom jord og mur var normalt.

### ! Våtrom > 2. etasje - hoveddel > Bad (7,5 m<sup>2</sup>) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

### ! Våtrom > 2. etasje - hoveddel > Bad (7,5 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet.
- Flis-på-flis (risikoløsning).

### ! Våtrom > 2. etasje - hoveddel > Bad (7,5 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Usikker løsning grunnet eldre sluk/membran.

### ! Våtrom > 2. etasje - hoveddel > Bad (7,5 m<sup>2</sup>) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det vegghengte toalettet har en innebygd susterne uten drengåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i susterne, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

### ! Våtrom > 2. etasje - hoveddel > Bad (7,5 m<sup>2</sup>) > Ventilasjon [Gå til side](#)


Rommet har kun naturlig ventilasjon.


### ! Kjøkken > 2. etasje - hybeldel > Entré/kjøkken (5,4 m<sup>2</sup>) > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Eldre ventilator med ukjent restlevetid.


# Sammendrag av boligens tilstand

-  **Våtrom > 2. etasje - hybeldel > Bad (2,2 m<sup>2</sup>) > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- Det er påvist andre avvik:
- Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

-  **Våtrom > 2. etasje - hybeldel > Bad (2,2 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET (I SMÅHUS)



### Byggeår

1895

### Kommentar

Kilde: Informasjon fra grunnboken.

### Anvendelse

#### Standard

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Leiligheten ble ombygget og oppgradert i 1995. Det er videre gjort flere oppgraderinger i 2020. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Takteking med underlagsduk, sløyfer/lekter og tegtakstein.

Takteking fra 2025.

Taket ble vurdert fra bakkenivå av sikkerhetsmessige årsaker, med de begrensninger dette gir.

#### Vedlikehold:

Taket bør kontrolleres jevnlig for skader, løse stein, mose og slitte beslag. Beslag, renner og nedløp bør vedlikeholdes og skiftes ved behov for å forebygge lekkasjer.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Tegltakstein: ca. 30–60 år

### ! TG 1 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i stål.

Takrenner og nedløpsrør fra 2025.

Takrenner og nedløp ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen.

#### Vedlikehold:

Takrenner og nedløp bør kontrolleres jevnlig for skader, lekkasjer og blokkeringer. Rensing anbefales minst én gang i året, og oftere ved mye løvfall eller nedbør. Skadde eller slitte deler bør skiftes ved behov for å sikre god vannavrenning og hindre fuktskader.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Takrenner/nedløp (plast): ca. 20–30 år

# Tilstandsrapport

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger av laftet plank. Utvendig kledd med liggende, dobbelfalset trekledning med staff.

Det er ikke gjort destruktive inngrep eller åpning av konstruksjoner i denne undersøkelsen. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes, kan feil og mangler avdekkes. Eldre tømmervegger er særlig sårbare for råteskader og skadeinsekter ved feil utførelse. Yttervegger er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, og disse vil avvike fra dagens krav/anbefalinger.

#### Vedlikehold:

Kledningen bør kontrolleres jevnlig for slitasje, spesielt ved utsatte detaljer som hjørner og nedre bord. Det anbefales å male eller beise kledningen med jevne mellomrom for å beskytte treverket mot fukt. Eventuelle skader bør utbedres tidlig for å hindre videre skade på konstruksjonen.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Trekledning: ca. 40–60 år
- Overflatebehandling, maling: ca. 6–12 år
- Overflatebehandling, dekkbeis: ca. 4–8 år
- Overflatebehandling, beis: ca. 2–6 år

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Manglende lufting bak kledning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting bør utbedres hvor denne ikke er tilfredsstillende. Løsningen var vanlig da bygget ble oppført, men medfører økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

#### Hoveddel:

- 2-lags vinduer på kjøkken fra 2000-tallet.
- 2-lags vindu på soverom fra 2014.
- 3-lags vindu på bad fra 2020.
- 3-lags vindu i stue og spisestue fra 2020.

Zip-screens på vinduer i spisestue og markise over balkong fra 2020.

#### Hybel:

- 3-lags vinduer fra 2020.
- 2-lags vindu på bad fra 2000-tallet.

#### Merk:

Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

#### Vedlikehold:

Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes. Vær oppmerksom på at punkterte glass kan være vanskelig å avdekke ved visuell inspeksjon da dette påvirkes av blant annet lysforhold, temperatur og rengjøring.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

## TG 2 Dører

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

To-fløyet, profilert entrédør av heltre med glassfelt.  
Callinganlegg.

Skyvedør med 2-lags isolerglass i metallkarmer.

Entrédør fra byggeår. Skyvedør fra 90-tallet.

Merk:  
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):  
- Ytterdører i tre: ca. 20-40 år

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid.
- Punktert glassrute på skyvedør.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold eller utskifting av dører på sikt eller etter behov. Manglende vedlikehold medfører økt risiko for råteskader m.m. Punktert glassrute bør skiftes.



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Sør-vestvendt balkong på 5,4 m<sup>2</sup> med utgang fra stue.

Balkongen er oppført i stålkonstruksjoner. Rekkverk med glass og smijern.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Forventet levetid:  
- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år.

Merk:  
Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønsmessig befarings. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

# Tilstandsrapport

## Pipe og ildsted

### Beskrivelse

#### Pipe:

Teglsteinspiper.

Pipe tilknyttet spisestue er ikke i bruk.

Pipe tilknyttet ildsted i stue ble fornyet med foringsrør i 2025.

#### Ildsted:

Vedovn med glassfront i stue. Rentbrennende type.

Tradisjonell ovn fra Morsø i spisestue (ikke i bruk).

Tilsynsrapport fra feiervesenet er ikke mottatt. Pipens tilstand er ikke nærmere vurdert, da den inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

Skorsteinen er fra byggeår. Det anbefales jevnlig tilsyn og feing iht. kommunale rutiner. Rehabilitering vurderes ved tegn til sprekkdannelse, utettheter eller sot-/tjæreavleiring.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Murte piper / elementpiper: ca. 30–60 år
- Pusset skorstein: ca. 10–30 år mellom pussarbeider
- Ildsteder / vedovner: ca. 20–30 år



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig pga. synlige mur/betongvegger mot terreng.

#### Merk:

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Fuktig miljø i kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å overvåke fuktforholdene jevnlig, spesielt i sommerhalvåret. For å redusere fuktpåkjenningen bør det sikres god luftsirkulasjon (unngå lagring tett mot yttervegg) og tilstrekkelig ventilasjon. Ved vedvarende høye verdier bør bruk av avfukter eller utbedring av utvendig fuktsikring (drenering) vurderes som tiltak.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

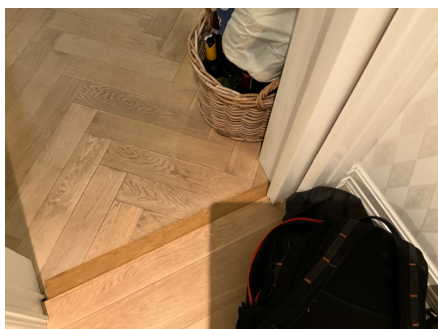
Hvite, profilerte massivdører.

# Tilstandsrapport

Skyvedør til kjøkken (styrepinne mangler på denne).

**Merk:**  
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):  
- Formpressede innerdører: ca. 20-30 år



## VÅTROM

### 2. ETASJE - HOVEDDEL > BAD (7,5 M<sup>2</sup>)

#### Generell

##### Beskrivelse

Italienske marmorfliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

##### Inneholder:

Baderomsmøbel med slette fronter, dobbel heldekkende servant og ett-greps blandebatterier, speil med belysning, varmtvannsbereder, sentralstøvsuger, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, fordelerskap til rør-i-rør og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og naturlig ventilasjon.

Badet er opprinnelig fra 1995, men ble betydelig oppgradering/fornytt rundt 2020. En må være oppmerksom på at sluk/tettesjikt og div. røropplegg er av eldre årgang.

### 2. ETASJE - HOVEDDEL > BAD (7,5 M<sup>2</sup>)

#### TG2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag såfremt det benyttes dusjdører. Vindu blir ikke utsatt for direkte vannsprut/søl. Avvik er satt iht. standardens krav grunnet at vindu er montert i våtsonen.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE - HOVEDDEL > BAD (7,5 M<sup>2</sup>)

### **TG2** Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det ble målt 30 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

#### Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet.
- Flis-på-flis (risikoløsning).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak vurderes som ikke nødvendig i dag, men man må være oppmerksom på at fliser med bom kan løsne og på sikt medføre mekanisk skade eller lekkasje i bakenforliggende membran.



## 2. ETASJE - HOVEDDEL > BAD (7,5 M<sup>2</sup>)

### **TG2** Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk med ukjent tettesjikt.

Underliggende membran er eldre alder med ukjent restlevetid. Sluk er også av eldre årgang.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Usikker løsning grunnet eldre sluk/membran.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering. Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.



## 2. ETASJE - HOVEDDEL > BAD (7,5 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det vegghengte toalettet har en innebygd systerne uten drengåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Undersøk om sisternen har godkjent lekkasjesikring fra produsent, eller vurder å etablere drengåpning/spalte for å sikre at eventuell lekkasje oppdages. Ved lekkasje kan vann samle seg skjult bak veggen og gi skader som oppdages sent.

## 2. ETASJE - HOVEDDEL > BAD (7,5 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via veggventil. Tilluft via luftespalte under dør.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## 2. ETASJE - HOVEDDEL > BAD (7,5 M<sup>2</sup>)

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsone grenser mot yttervegg og felles trappegang.

## 2. ETASJE - HYBELDEL > BAD (2,2 M<sup>2</sup>)

### Generell

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.

Inneholder:

Baderomsmøbel med slett dør, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe, gulvstående toalett, fordelerskap til rør-i-rør og dusj med dusjgarnityr samt hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Badet ble pusset opp rundt 2000-tallet i følge eier.

## 2. ETASJE - HYBELDEL > BAD (2,2 M<sup>2</sup>)

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, men en må være oppmerksom på evt. fuktsvelling og vise forsiktighet med vannsøl.



## 2. ETASJE - HYBELDEL > BAD (2,2 M<sup>2</sup>)

### ! TG 3 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det ble målt 10 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk. Motfall fra "stengelist" til dør.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Dels motfall mot dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

## 2. ETASJE - HYBELDEL > BAD (2,2 M<sup>2</sup>)

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Plastsluk med ukjent tettesjikt.

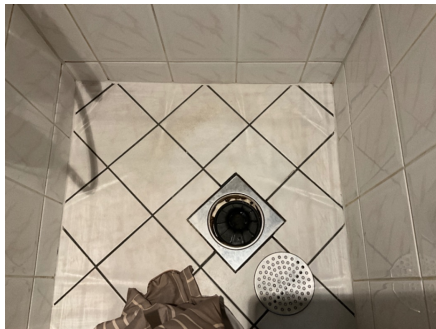
Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering. Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.



## 2. ETASJE - HYBELDEL > BAD (2,2 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

## 2. ETASJE - HYBELDEL > BAD (2,2 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

Merk:

Vifte er av eldre årgang.



## 2. ETASJE - HYBELDEL > BAD (2,2 M<sup>2</sup>)

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsone grenser mot yttervegg og felles trappegang.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE - HOVEDDEL > KJØKKEN (12,4 M<sup>2</sup>)

#### ! TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet med profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i granitt og underlimt komposittvask med skyllekum og ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate og belysning/stikk under overskap. Elektrisk åpning på skuff under oppvaskkum.

Integrerte hvitevarer:

- To stekeovner fra Siemens
- Gasstopp med fire kokesoner samt en kokesone for wok fra Siemens
- Oppvaskmaskin (to år gammel) fra Grundig
- Kjøleskap fra Asko

Integrert ventilator fra Silverline

Kjøkkeninnredning fra 2020.

Kjøkkenet er utstyrt med gassalarm.

### 2. ETASJE - HOVEDDEL > KJØKKEN (12,4 M<sup>2</sup>)

#### ! TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

### 2. ETASJE - HYBELDEL > ENTRÉ/KJØKKEN (5,4 M<sup>2</sup>)

#### ! TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning (delvis fra IKEA) med profilerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum og ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate og belysning/stikk under overskap.

Hvitevarer:

- Stekeovn med keramisk platetopp fra Gram
- Kjøleskap av ukjent merke

Integrert ventilator fra Beha.

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Kjøkkeninnredning av enkel og delvis eldre standard. Det må påregnes oppgraderinger dersom en ønsker dagens krav til standard.

### 2. ETASJE - HYBELDEL > ENTRÉ/KJØKKEN (5,4 M<sup>2</sup>)

#### ! TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Integrert ventilator.

# Tilstandsrapport

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Eldre ventilator med ukjent restlevetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vil være naturlig å skifte ut ventilator ved oppgradering av kjøkkenet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG.2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system). Synlige, eldre kobberør i kjeller. Fordelerskap/stoppekran er plassert på badet.

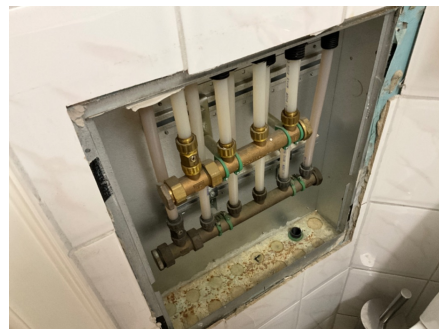
Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult. Skjult ledningsnett kan være av eldre årgang.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid for eldre deler av anlegget er oppbrukt.
- Liten åpning i bunn av fordelerskap.

#### Konsekvens/tiltak

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



### TG.2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast. Synlige, eldre støpejernsrør i kjeller.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid for eldre deler av anlegget er oppbrukt.
- Feil fall på avløp fra kjøkkenet i hoveddel.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

- Det er ikke mulig å endre avløp fra kjøkkenet uten større bygningsmessige inngrep. Overvåk tilstanden og rens jevnlig med avløpsrens.

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkkenet.

Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.

### Vedlikehold:

Ventiler og avtrekkskanaler bør rengjøres jevnlig for å opprettholde funksjon og luftgjennomstrømning. Det anbefales å kontrollere at avtrekksvifte og ventiler fungerer som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tilluft til rom med mekanisk avtrekk.

## ! TG 1 Sentralstøvsuger

### Beskrivelse

Sentralstøvsuger fra IPC Foma, plassert på badet.

Sentralstøvsuger fra 2019/2020 i følge eier.

Sentralstøvsugeren er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det ble ikke foretatt funksjonstest.

### Forventet brukstid:

Sentralstøvsugere har normalt en brukstid på 10–20 år, avhengig av modell, bruk og vedlikehold.



## ! TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 194 fra Oso Hotwater, plassert på badet.

Bereider ble montert i 2020.

Forventet levetid (iht. Byggforskerien 700.320):

- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

# 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

#### ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i fellesgang.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

To stk. automatiske strømmålere m/fjernavlesning.

Elbillader.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 50A og 15 automatsikringer.

#### BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

#### EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler på bad i hoveddel og hybeldel.

Se innledning for øvrig oppvarming.

#### Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Det er ikke registrert el-tilsyn fra offentlig myndighet de siste fem årene. Underskrevne bygningsakkyndige har derfor gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Vurderingen er basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt enkel visuell kontroll.

### Generelt om anlegget

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

3. 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**

4. 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?

**Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.**

# Tilstandsrapport

**Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget.**

**På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.**

## Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningsssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstillende gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system 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.
- Eldre drenering medfører risiko for fuktinnsig, muggvekst og skader over tid.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Vegger mot grunn i naturstein.

#### Merk:

Store deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for visuell kontroll, da den er skjult bak terreng og/eller innvendige konstruksjoner. Det tas forbehold om

# Tilstandsrapport

skjulte forhold, herunder riss, setningsskader, skjevheter og eventuell fukt- eller frostpåvirkning. Ved eldre byggemetoder må det generelt påregnes noe fuktvandring og risiko for lokale svakheter, særlig dersom drenering eller vannavrenning er utilstrekkelig.

## Terrengforhold

### Beskrivelse

Se kommentarer under avvik.

### Merk:

Forstøtningsmurer, støttemurer, utvendige trapper og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det ble ikke observert knotteplast eller annen fuksikring mot grunnmuren. For bygninger oppført i denne perioden er det vanlig at ytterveggene under terreng ikke er sikret etter dagens standard, og fuktvandring i muren må derfor påregnes. Dette skyldes datidens byggemetoder, der direkte kontakt mellom jord og mur var normalt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- På grunn av manglende fuksikring bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamling eller unødig fuktpåkjenning, bør tiltak iverksettes. Det er viktig å unngå vannoppsamling og unødvendig fuktbelastning mot grunnmuren, da dette over tid kan føre til skader. Hvis det er blomsterbed eller jordmasser inntil muren, anbefales det å erstatte disse med drenerende masser som pukk eller grov grus.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

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

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

## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

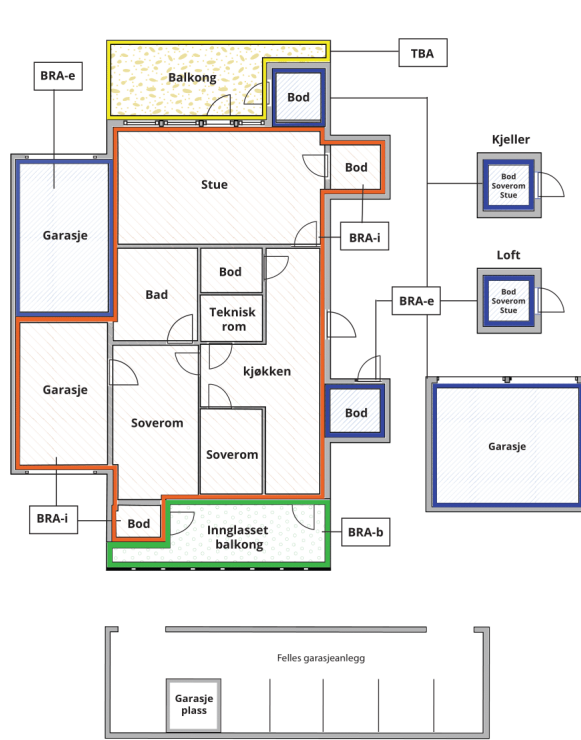
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Selveierleilighet (i småhus)

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		4		4	
2. etasje - hoveddel	87			87	5
2. etasje - hybeldel	23			23	
Loft					
<b>SUM</b>	<b>110</b>	<b>4</b>			<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>114</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod (4,0 m <sup>2</sup> )	
2. etasje - hoveddel	Entré/gang (11,5 m <sup>2</sup> ), kjøkken (12,4 m <sup>2</sup> ), bad (7,5 m <sup>2</sup> ), soverom (11,7 m <sup>2</sup> ), spisestue (20,2 m <sup>2</sup> ), stue (20,6 m <sup>2</sup> )	Skap i gang (ikke målbart areal)	
2. etasje - hybeldel	Entré/kjøkken (5,4 m <sup>2</sup> ), bad (2,2 m <sup>2</sup> ), stue (14,0 m <sup>2</sup> )		
Loft		Ekstern bod (ikke målbart areal)	

### Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

#### Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 3,0 m<sup>2</sup> av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderoreskap.

#### TAKHØYDER

Ca. 2,84 meter målt i stue.

#### ØVRIGE AREALER

Div. felles lagringsarealer i kjeller og på loft.

#### GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt).

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

- Kommentar:*
- Det er etablert hybeldel med kjøkken og bad i deler av leiligheten. Opprinnelig vist som "WC" og to rom uten benevnelse.
  - Kjøkken og bad er flyttet i forhold til opprinnelige tegninger. Bad er utvidet.
  - Planløsninger/døråpninger er endret i forhold til opprinnelige tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det henvises til enkeltpunkter i rapporten samt selgers egenerklæringsskjema vedr. utførte arbeider siste 5 år.

Takstmannen har ikke kontrollert eller verifisert fremlagt dokumentasjon i sin helhet, og har lagt selgers informasjon til grunn. Der det er utført håndverkstjenester de siste fem årene, bør selger fremlegge fakturaer og relevant dokumentasjon (f.eks. via Boligmappa eller fysiske bilag) i forbindelse med salget. Det er ikke opplyst om eller fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eiere.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Se punkt over vedr. avvik fra tegninger.

### 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)
Selveierleilighet (i småhus)	110	4

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Patrick Bang	Takstingeniør
	Erik Harry Tvedt	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	166	39		3	165 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

### Adresse

Blekebakken 2A

### Hjemmelshaver

Tvedt Erik Harry

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no. Bergenskart.no. Bilder fra befaring. Opplysninger fra eier. Seiendom.no.		Informasjon er hentet fra nevnte kilder. Utover dette er eiers opplysninger lagt til grunn. Dokumentasjon fra befaringen er lagret internt.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.03.2026	
2	15.04.2026	
3	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.