

# Tilstandsrapport

📍 Hylkjesvingen 2 , 5109 HYLKJE

📖 BERGEN kommune

# gnr. 171, bnr. 139, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m<sup>2</sup> BRA-i: 81 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.06.2025

Rapportdato: 09.06.2025

Oppdragsnr.: 12299-2932

Referansenummer: EQ9799

Autorisert foretak: Henne Takst AS

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

Henne Takst AS ble stiftet i 2013 og drives av Daniel Henne  
Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom.

- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Konsulent tjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning mm).

Daniel Henne ble i 2005 utdannet tømrer og i 2010 videreutdannet som byggmester hos Bergen Fagskole. I 2012/13 fullførte han utdanning som takstmann hos NEAK og har siden jobbet som uavhengig takstmann.

Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen som tømrer og byggeleder sitter Henne på bred og god kunnskap. Henne Takst AS skal stå for grundig og kvalitetsbevisst arbeid for både private og profesjonelle aktører.



### Rapportansvarlig

Daniel Henne  
Uavhengig Takstingeniør  
hennetakst@gmail.com  
909 48 327



# 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.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

|                                                                                      |                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|  | Ingen umiddelbare kostnader        |
|  | Tiltak under kr 10 000             |
|  | Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000   |
|  | Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000  |
|  | Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000 |
|  | Tiltak over kr 300 000             |

# Beskrivelse av eiendommen

## FORUTSETNINGER

Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.  
Eier var tilstede på befaringsdagen og har gitt generelle opplysninger om eiendommen på befaringen.

Boligen er oppført i 2005.

Referansenivå: Boligen er oppført etter krav av den tids bygningslov og byggeforskrifter samt etter den tids byggeskikk og faglig utførelse.  
Det forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredstille dagens krav.  
Alder er et symptom på svikt.

## Egenskaper:

En rekke av boligens egenskaper må forventes å være dårligere iht dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder tetthet, varmeisolering og ventilasjon.

## Konklusjon / vurdering:

Del av en tomannsbolig med gode kvaliteter, god planløsning og med gjennomgående normal standard.  
Innredning og overflater har normal bruksslitasje.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten for øvrig.

## Utbedrings kostnader vedørende tilstandsgrad 2:

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3". Dette ble også informert om på selve befaringen.

## Det tas spesifikt forbehold om følgende:

Takstmannen har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Tegninger ikke er mottatt og derfor ikke gjennomgått. Det kan derfor ikke utelukkes avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk på befaringsdagen.

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegger, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger, mm og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

## Tomannsbolig - Byggeår: 2005

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### Takkonstruksjon:

Taket er teknet med betongstein fra 2005

Renner og nedløp i svart plast

Takkonstruksjonen er utført som saltak fra byggeåret 2005, og er isolert mot beboelsesrom. Det ble gjennomført visuell kontroll via

loftsluke fra gulvnivå samt åpning i knevegger, som ga begrenset innsyn til mindre deler av konstruksjonen.

#### Yttervegg:

Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk med utvendig vindtetting, lekter og liggende dobbelfalset kledning.

#### Vinduer:

Velux takvindu med 2-lags glass i trekarm fra 2005.

Nordan vinduer med 2-lags glass i malte trekarm fra 2005

#### Ytterdører:

Balkongdør med 2-lags glass i malt trekarm fra 2005.

Hvit profilert ytterdør med 2-lags glass fra 2005

### INNENDIG

[Gå til side](#)

#### Innvendige overflater:

Gulvene er belagt med laminat og flis

Innvendige vegger er bekledd med malt platekledning og flis

Himlinger består av tak ess og panel

#### Innvendige overflater:

Hvite formpressede dører innvendig i leiligheten.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Areal: 4,9 m<sup>2</sup>

Bad /vaskerom med flis på gulvet, flis på vegger og tak ess i himling.

Utstyr: Toalett, baderomsinnredning med servant samt belyst speil.

Opplegg for vaskemaskin.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.

-Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

-Alder 2005

-Dokumentasjon via sjekkliste fra murer.

-Murm. Totland & Sønner AS

Areal: 6,3 m<sup>2</sup>

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og panel i himling.

Utstyr: Skyvedør i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.

-Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

-Alder 2005

-Dokumentasjon via sjekkliste fra murer.

-Murm. Totland & Sønner AS

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

#### Integrert hvitevarer:

-Platetopp

-Stekeovn

-Oppvaskmaskin

# Beskrivelse av eiendommen

-Micro

Opplegg for kjøleskap

Avtrekk via kjøkkenventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

Luft til luft varmepumpe i stuen.

Termostatstyrte varmekabler i hele 1.etasjen samt på bad på loft.

VVS:

Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert på bad/vaskerom

Stoppekran i fordelerskap

Avløp i plast

Stakeluke på bad/vaskerom

Lufting over tak

Ventilasjon:

Mekanisk avtrekk fra våtrom

Avtrekk fra kjøkkenventilator

Øvrig naturlig ventilasjon

VVB:

Oso varmtvannsbereder på 198L fra 2005 er montert på bad/vaskerom.

Sikringsskap:

-Automatsikringer og jordfeilbryter.

-Jordfeilautomatsikring

Kursfortegnelse: JA

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

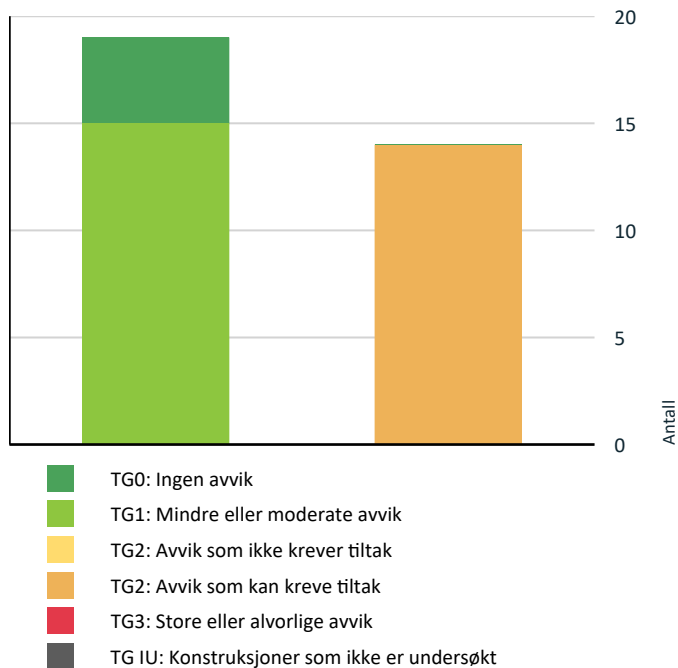
[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

|   |                                                                |                             |
|---|----------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Ventilasjon                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning              | <a href="#">Gå til side</a> |

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utbedrings kostnader vedørende tilstandsgrad 2:

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3".

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

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

|   |                             |                             |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| ! | Utvendig > Taktekking       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Utvendig > Nedløp og beslag | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Utvendig > Veggkonstruksjon | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Utvendig > Vinduer          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Utvendig > Dører            | <a href="#">Gå til side</a> |



# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

### Byggeår

2005

### Kommentar

Iht eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Ferdigattest datert 13.12.2005

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med betongstein fra 2005

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det på befaringstidspunktet ikke var tilgang til takkonstruksjonen.

I forbindelse med vurderingen av yttertekkings tilstand, herunder betongstein, skal det presiseres at inspeksjonen er utført fra bakkenivå. Dette innebærer at inspeksjonen kun omfatter en visuell vurdering av de synlige delene av taket, uten at det er foretatt nærmere undersøkelser på takets overflate, fra takterrasse eller ved bruk av spesialutstyr som f.eks. drone, lift eller stige.

Det er derfor viktig å forstå at denne kontrollen er begrenset til det som er synlig og tilgjengelig fra bakkenivå. Eventuelle skjulte feil, skader eller mangler som kan være til stede på steder som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av denne inspeksjonen. Det anbefales at en mer grundig besiktigelse av taket gjennomføres for en fullstendig vurdering, dersom det er behov for å avdekke skjulte skader eller potensielle problemer som kan påvirke takets funksjonalitet på lengre sikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert værslitasje på ytterteking, noe som indikerer langvarig eksponering for klimatiske påkjenninger som vind, nedbør og temperatursvingninger. Slitasjen kan føre til redusert tetthet og forkortet levetid for tekingen

Tilgroing av mose og alger på ytterteking kan forkorte levetiden på taktekingen, da fuktighet holdes tilbake og materialet utsettes for økt slitasje og nedbrytning over tid. Det anbefales jevnlig vedlikehold og fjerning av mose for å opprettholde tekkematerialets funksjon og levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en nærmere kontroll av takteking og undertak fra taknivå, enten ved bruk av stige, lift eller drone, for å avdekke eventuelle skader som ikke er synlige fra bakkenivå.

- Takstein bør renses for mose og algevekst for å redusere fuktpåvirkning og forlenge levetiden på tekingen.
- Ved funn av sprekker, brudd eller løs stein bør disse skiftes ut punktvis for å sikre fortsatt tetthet.
- Vurdering av behov for full omteking bør gjøres dersom nærmere inspeksjon avdekker omfattende slitasje, manglende undertak eller dårlig tetting rundt gjennomføringer.
- Det bør etableres en vedlikeholdsplan for taket med faste intervaller for kontroll og rensing, minimum hvert 2.–3. år.



### TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i svart plast

#### Vurdering av avvik:



# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk med utvendig vindtetting, lekter og liggende dobbelfalset kledning.

Selve konstruksjonen er bygget inn og lar seg ikke kontrollere. Det er ikke observert alvorlige skjevheter eller avvik.

Med bakgrunn i visuell inspeksjon og lokal stikktaking er veggkonstruksjonene vurdert. Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner (som yttervegger) og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert spredt slitasje på kledningen og vindskier. Slitasjen kan medføre redusert beskyttelse mot fukt og værpåkjenninger, noe som på sikt kan påvirke bygningens konstruksjon. Beslag mellom terrasse og kledning er ikke etablert.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales vedlikeholdstiltak, herunder utskifting av skadede panelbord og nødvendig overflatebehandling for å sikre kledningens funksjonalitet og levetid. Beslag bør etableres



## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjonen er utført som saltak fra byggeåret 2005, og er isolert mot beboelsesrom. Det ble gjennomført visuell kontroll via loftsluke fra gulvnivå samt åpning i knevegger, som ga begrenset innsyn til mindre deler av konstruksjonen.

Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjulte feil og mangler i takkonstruksjonen da store deler av denne er lukket og det er kun gjennomført en innvendig visuell besiktigelse samt at det ikke er fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen. Det kan derfor ikke utelukkes tiltak eller kostnader.

## TG 2 Vinduer

Velux takvindu med 2-lags glass i trekarm fra 2005.

Nordan vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer fra 2005

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer. Funksjon: Ok.

Det ble ved befaringen ikke observert punkterte vindu, men på grunn av alder kan det ikke utelukkes punkteringer. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

## Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

## TG 2 Dører

Balkongdør med 2-lags glass i malt trekarm fra 2005.

Hvit profilert ytterdør med 2-lags glass fra 2005

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer.

## Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca 105 m<sup>2</sup> som omkranser 3 av boligens sider  
Rekkverkshøyde 0,91m

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

## Konsekvens/tiltak

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

## INNENDIG

## TG 1 Overflater

Gulvene er belagt med laminat og flis

Innvendige vegger er bekledd med malt platekledning og flis

Himlinger består av tak ess og panel

Våtrom er vurdert i egen kolonne.

Det er normalt at det er en del innfestninger på vegger for bilder, Tv, eller lignende. Disse blir mer synlig når leiligheten er fraflyttet og tom. Dette nevnes ikke som eget punkt da vi ser på dette som normal slitasje.

## TG 1 Pipe og ildsted

Pipe er utvendig beslått.

# Tilstandsrapport

Det refereres til fagskyndig/feier for opplysninger om tilstand. Det opplyses at det ikke er kjente merknader fra feier vedrørende pipe og ildsted.

## Innvendige trapper

Åpen heltre trapp med håndrekke på 2 sider

## Innvendige dører

Hvite formpressede dører innvendig i leiligheten.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Areal: 4,9 m<sup>2</sup>

Bad /vaskerom med flis på gulvet, flis på vegger og tak ess i himling.

Utstyr: Toalett, baderomsinnredning med servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin.

- Termostatstyrte varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

- Alder 2005
- Dokumentasjon via sjekklister fra murer.
- Murm. Totland & Sønner AS

### 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Overflater vegger og himling

Flis på vegger  
Tak ess i himling

### 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Overflater Gulv

Flis på gulv.

- Termostatstyrte varmekabler.
- Fall fra terskel dør til sluk er kontrollert

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avvik fra gjeldende krav til fall på gulvet, men det er likevel noe fall til sluk. Dette innebærer at vann i hovedsak ledes mot sluk. Avviket kan gi redusert avrenning og økt risiko for vannoppbygning utenfor slukområdet.

TG2 settes på bakgrunn av fall som ikke tilfredsstiller forskriftskrav, selv om noe funksjon foreligger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet har vært i daglig bruk siden det ble oppusset, og det er ikke opplyst om funksjonssvikt eller lekkasjer. Det bemerkes imidlertid at det er avvikende fallforhold på deler av gulvet, og videre bruk bør skje med varsomhet for å redusere risiko for fuktskader over tid

# Tilstandsrapport

## 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås og klemring.  
Synlige rester av membran i sluk.

Merk; Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selv om det foreligger dokumentasjon på membrantype og utførelse, må det tas høyde for at tettesjiktets levetid nærmer seg slutten av normal forventet brukstid (typisk 10–20 år avhengig av type og belastning).

TG2 settes på bakgrunn av alder og gjenværende levetid, til tross for foreliggende dokumentasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll.



## 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Toalett, baderomsinnredning med servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin

## 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

## 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk m/pigg ble utført i inspeksjonsluke på våtrommet, uten funn av unormale fuktverdier.

Det gjøres oppmerksom på at fuktmåling m/pigg på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 8,3 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

# Tilstandsrapport



## LOFT > BAD

### Generell

Areal: 6,3 m<sup>2</sup>

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og panel i himling.

Utstyr: Skyvedør i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

- Termostatstyrte varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.
- Alder 2005
- Dokumentasjon via sjekkliste fra murer.
- Murm. Totland & Sønner AS

## LOFT > BAD

### Overflater vegger og himling

Flis på vegger  
Panel i himling

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

## LOFT > BAD

### Overflater Gulv

Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

-Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusj, ble det registrert lokalt fall i dusjsonen.

-Øvrig gulv har fall mot sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avvik fra gjeldende krav til fall på gulvet, men det er likevel noe fall til sluk. Dette innebærer at vann i hovedsak ledes mot sluk. Avviket kan gi redusert avrenning og økt risiko for vannopphopning utenfor slukområdet.

Terskel dusj er høyere enn terskel dør.

TG2 settes på bakgrunn av fall som ikke tilfredsstiller forskriftskrav, selv om noe funksjon foreligger.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

Våtrommet har vært i daglig bruk siden det ble oppusset, og det er ikke opplyst om funksjonssvikt eller lekkasjer. Det bemerkes imidlertid at det er avvikende fallforhold på deler av gulvet, og videre bruk bør skje med varsomhet for å redusere risiko for fuktskader over tid

## LOFT > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås og klemring.  
Synlige rester av membran i sluk.

Merk; Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selv om det foreligger dokumentasjon på membrantype og utførelse, må det tas høyde for at tettesjiktets levetid nærmer seg slutten av normal forventet brukstid (typisk 10–20 år avhengig av type og belastning).

TG2 settes på bakgrunn av alder og gjenværende levetid, til tross for foreliggende dokumentasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll



## LOFT > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Skyvedør i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

## LOFT > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

## LOFT > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført på soverom, uten funn av unormale fuktverdier.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

# Tilstandsrapport

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 7,8 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



## KJØKKEN

### 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### **Overflater og innredning**

IKEA kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Integrert hvitevarer:

- Platetopp
- Stekeovn
- Oppvaskmaskin
- Micro

Opplegg for kjøleskap

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: NEI

(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)

Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: NEI

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

### 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### **Avtrekk**

Avtrekk fra kjøkkenventilator

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **Vannledninger**

Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert på bad/vaskerom  
Stoppekran i fordelerskap

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn



# Tilstandsrapport

av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten/boligen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjule feil og mangler på det skjulte anlegget. Store deler av anlegget er skjult og derfor ikke kontrollert.



## TG 1 Avløpsrør

Avløp i plast  
Stakeluke på bad/vaskerom  
Lufting over tak

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten/boligen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjule feil og mangler på det skjulte anlegget. Store deler av anlegget er skjult og derfor ikke kontrollert.

## TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra våtrom  
Avtrekk fra kjøkkenventilator  
Øvrig naturlig ventilasjon

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksvifte virker kun på nivå 3

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Service på avtrekksvifte må gjennomføres

## TG 2 Varmtvannstank

Oso varmtvannsbereder på 198L fra 2005 er montert på bad/vaskerom.

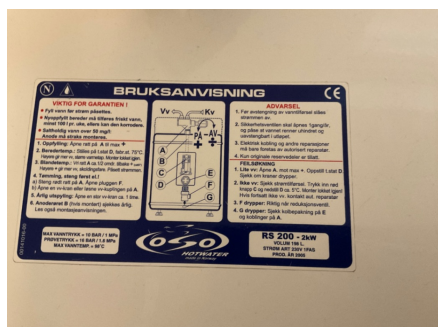
### Vurdering av avvik:

- 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap:

- Automatsikringer og jordfeilbryter.
- Jordfeilautomatsikring

Kursfortegnelse: JA

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på en visuell befaring og bruk av sjekkliste i henhold til minimumskrav i NS 3600. Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse, og tilstandsgrader settes utelukkende på grunnlag av synlige forhold og tilgjengelig informasjon. Store deler av anlegget er skjult, og det er derfor ikke mulig å fastslå anleggets faktiske tilstand.

Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjulte feil eller mangler ved det elektriske anlegget som ikke fremkommer ved visuell kontroll. Det må presiseres at det kun er kvalifisert personell med nødvendig sertifisering og spesialkompetanse (NEK 405-sertifisering) som kan foreta en fullverdig kontroll

Eier opplyser i sin egen erklæring at eier selv har utført EL arbeider på boligen. Eier er utdannet elektriker og det foreligger sluttkontroll, risikovurdering og samsvarserklæring på de utførte arbeider.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

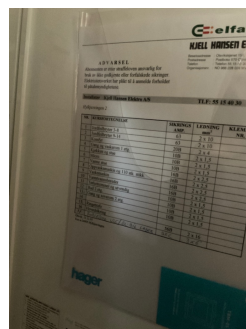
# Tilstandsrapport

## Generelt om anlegget

7. 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**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

9. 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**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. 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**



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

## TOMTEFORHOLD

### TG 1 Drenering

Av naturlige årsaker er ikke dreneringen eller drenerings masser kontrollert. Drenering fra byggeåret.

# Tilstandsrapport

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:  
- Drenering en levetid på 20-60 år

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongkonstruksjoner

Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig. Fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.  
Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid en konstruksjoner over bakke nivå.

## TG 0 Terrenghorhold

Tomten går over 2 nivå

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**

Ikke kjent

**Standard**

**Vedlikehold**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

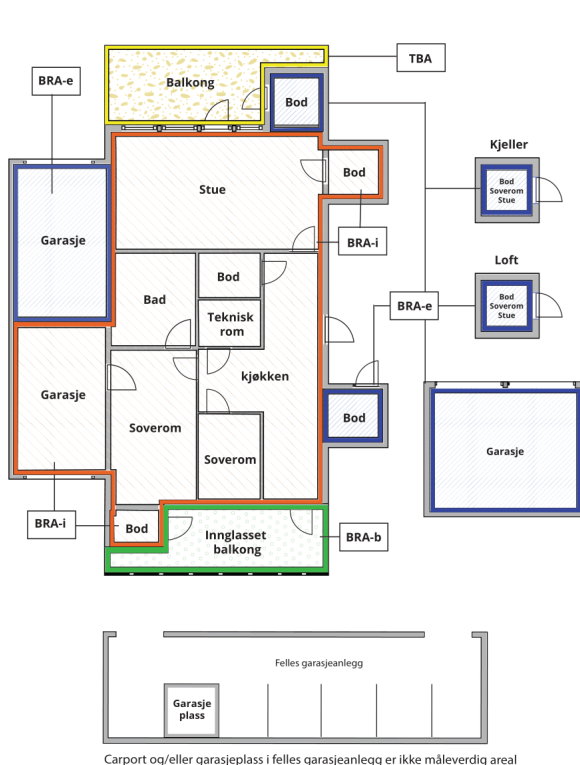
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Tomannsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.etasje       | 55                         |                             |                            | 55  |                                 |
| Loft           | 26                         |                             |                            | 26  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>81</b>                  |                             |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>81</b>                  |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|-------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.etasje | Stue/kjøkken, Entré m/trapp, Bad/vaskerom |                             |                            |
| Loft     | Kontor, Hall m/trapp, Bad, Soverom        |                             |                            |

### Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

1.etasje:

Takhøyde i stuen er 2,37m

Entre m/trapp 10,9 m²

Bad/vaskerom 4,9 m²

Stue/kjøkken 38 m²

Loft:

Takhøyde til vaterhimling i hall m/trapp er 2,42m

Soverom 9,6 m²

Hall m/trapp 5,5 m²

Bad 6,3 m²

Kontor 3,5 m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Avvik i oppgitte arealer vil kunne forekomme.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme avvik i de oppgitt arealer grunnet boligens utforming med skråtak, skråvegger, skjevheter i gulv samt at boligen var fullt innredet på befaringstidspunktet. Arealer er oppmålt med håndholdt laser. Det anbefales 3d skanning av boligen

## Lovlighet

### Byggetegninger

#### Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Den tids byggeskikk og forskriftskrav tilfredsstiller ikke dagens krav til branncelleinndeling

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*



## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 19                          |                            | 19  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>19</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>19</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

### Kommentar

Arealet ble oppmålt med håndholdt laser på befaringsdagen.

Felles garasje og bod med nabo. Areal er derfor ca da det ikke er noen klare grenset i garasjen. Arealet på garasjen er målt og delt i 2.

## 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) |
|--------------|------------|------------|
| Tomannsbolig | 81         | 0          |
| Garasje      | 0          | 19         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede    | Rolle        |
|-----------|--------------|--------------|
| 03.6.2025 | Daniel Henne | Takstingenør |

## Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal              | Kilde                | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|--------------------|----------------------|------------|
| 4601 BERGEN | 171  | 139  |      | 2    | 966 m <sup>2</sup> | Iht Eiendomsverdi.no | Eiet       |

### Adresse

Hylkjessvingen 2, 5109 HYLKJE

### Hjemmelshaver

#### Eierandel

33 / 100

## Eiendomsopplysninger

### Om tomten

MERK; Levegg står på Bergen caravan sin eiendom etter muntlig avtale med de

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato | Kommentar                                                                  | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------|----------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Eiendomsverdi.no |      | Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no. | Innhentet   |       | Nei     |
| Statens Kartverk |      | Gnr og bnr blir kontrollert på Statenskartverk.no                          | Innhentet   |       | Nei     |
| Egenerklæring    |      |                                                                            | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier             |      | Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.                        | Innhentet   |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 09.06.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

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

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

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EQ9799>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon