

# Tilstandsrapport



Enebolig



Torvmyra 19 , 5174 MATHOPEN



BERGEN kommune



gnr. 129, bnr. 220

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m<sup>2</sup> BRA-i: 153 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 19.02.2026

Oppdragsnr.: 21285-1112

Referansenummer: AZ1285

Autorisert foretak: TBDU AS



Takstmann & Byggmester  
Daniel Ulvatn

 **NITO**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

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

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



## Rapportansvarlig

*Daniel Ulvatn*

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



ØNITO

Takstmann & Byggmester  
Daniel Ulvatn

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1961

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besikket fra bakkenivå/takvindu.  
Takrenner i plast, nedløp i aluminum.  
Veggene har leca/murkonstruksjon med pussede overflater. Fasaden er malt i 2021. Noen riss og flassinger i overflater. Ingen større sprekker eller avvik er observert.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Ingen tegn til lekkasje eller avvik på befaringsdagen. Med tekking av eldre dato bør loftet kontrolleres jevnlig.  
Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.  
Utforing er løs rundt enkeltvinduer.  
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør til leilighet i 1 etasje og på loft. Dør til altan i 1 etasje i PVC.  
Bygningen har malt hovedytterdør.  
Eldre ukjent dato. Tiltak må påberegnes.  
Bygningen har malt hovedytterdør i kjeller.  
Altan med tilkomst fra stue/kjøkken i 1 etasje, oppmålt til 10m2.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har himlingsplater. Det er noe større slitasje på overflater enn det som kan forventes på 5 år gamle overflater.  
Noe slitasje på laminat, karmer, og overflater.  
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har himlingsplater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

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

Gulv mot grunn i betong, etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt høydeforskjeller gjennom etasjene på 0-15mm.  
Pipe i tegl, det er ikke tilkoblet vedovn i noen av etasjene.  
Boligen har lakkert tretrapp. Belegg i trinn.  
Modernisering bør påberegnes.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Bad er renovert i 2021  
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Det er 10mm nedsenk i dusjsone med 1:50.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2cm.  
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i veggen ble målt til 46.5%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 46.5 % ved en temperatur på 15.4 grader.  
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.  
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.  
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.  
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

Bad/vaskerom - 3.2m2

Bad er renovert i 2021

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3cm.  
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i veggen ble målt til 35%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 33,8 % ved en temperatur på 22,8 grader.  
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.  
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.  
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.  
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

Bad/vaskerom - 4.5m2

Bad er renovert i 2021

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.  
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler som ikke fungerer. Fall mot sluk er målt til laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.5cm.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegg med avvik, og opplegg for vaskemaskin.  
Det er elektrisk styrt vifte. Det er observert svertesopp på veggplater, ventilasjons løsning bør derfor undersøkes.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i veggen ble målt til 30.4%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 30.4 % ved en temperatur på 23.7 grader.  
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.  
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.  
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.  
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

KJØKKEN

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter med høyglans og matt overflate. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter i ulike farger.

Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

\*Veggen ved vask er noe skader på grunnnet vann søl.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Det er ventiler i vegger i kjeller, i 1 etasje og loft er det ingen ventilerings uten om ved åpning av vinduer. Det er registrert en del svertesopp i flere vinduer, dette er en følge av mangledede / dårlig ventilerings.

Det er montert 3 stk ca 120 liters beredere. Det står to beredere i kjeller og en på bad på loft.

Det er/har vert lekkasje på bereder som er datert 2004. TG2 på denne grunnnet alder og avvik. Bør skiftes ut.

Nytt el anlegg i hele huset i 2021.

Det er varmekabler på alle rom i kjeller, men varmekabler på bad fungerer ikke.

i 1 etasje er det varmekabler på bad, på loft er det varmekabler på loft.

## VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

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

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til

installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.

Det

er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift

om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske

anlegg og elektrisk kontroll.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell/sprengsteinsfylling.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Ingen avvik på terrengforhold.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2021. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Ukjent alder på septiktank, Selger opplyser om at vann/avløp går via septiktanken på tomten til offentlig avløp.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Det foreligger tegninger godkjent 15.11.1957

## Loft

På opprinnelige tegninger er loft vist med 3 soverom, bad og en gang. Det ene soverommet er i dag halvvert i størrelse ca, og det er innredet stue/kjøkken i tillegg til 3 soverom og bad/vaskerom.

## 1.Etasje

På opprinnelige tegninger er 1 etasje vist med 2 soverom. Kjøkken er i dag satt inn i stue, og det er etablert et 3. soverom der kjøkken er vist.

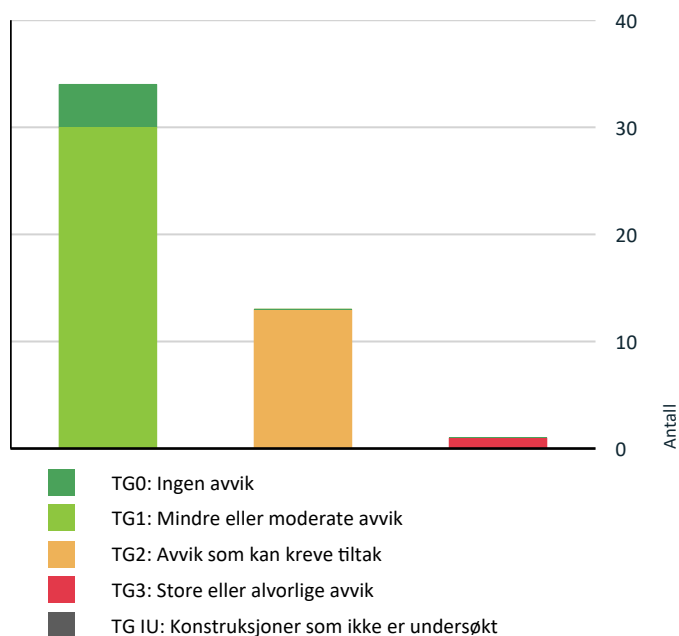
## Kjeller

På opprinnelige tegninger er kjeller innredet med boder, vaskerom og badstue.

Kjeller er gravd ut for å få større takhøyde i 2021 og innredet som leilighet.

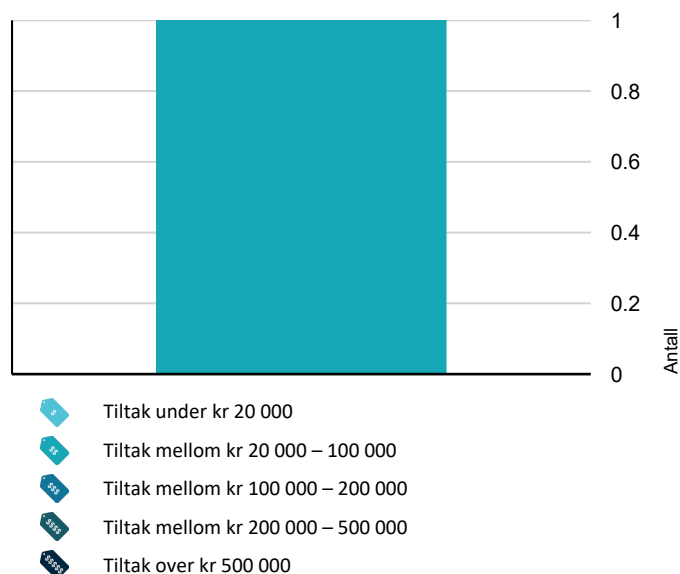
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

! Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Utvendig > Ytterdør 1 etasje

[Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

! Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken - 12.3m2 > Avtrekk

[Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom - 4.5m2 > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom - 4.5m2 > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom - 4.5m2 > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

# Sammendrag av boligens tilstand

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1961

### Kommentar

Kilde: Tidligere salgsoppgave

### Anvendelse

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er kjøpt av selger i 2020, i 2021 er boligen innvendig oppusset, det er byttet vinduer, og malt fasade. Altan er satt opp i 2026.



## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå/takvindu.

### Vurdering av avvik:

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

Det bør påberegnes utskiftning av takutstikk i gavl vegger, inkl. vindskier og dekkbord.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forventet levetid på skifer er 50-80år. Det kan holder i over 100år med riktig vedlikehold og jevnlig tilsyn.



### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner i plast, nedløp i aluminum.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Andre tiltak:

TG2 grunnet alder på takrenner - For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut

### TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har leca/murkonstruksjon med pussede overflater. Fasaden er malt i 2021. Noen riss og flassinger i overflater. Ingen større sprekker eller avvik er observert.



### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Ingen tegn til lekkasje eller avvik på befaringsdagen. Med tekking av eldre dato bør loftet kontrolleres jevnlig.



### TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Utføring er løs rundt enkeltvinduer.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt



Byggskummet bør forsegles.



Tiltak må påberegnes



### TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør til leilighet i 1 etasje og på loft. Dør til altan i 1 etasje i PVC.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Ytterdør 1 etasje

Bygningen har malt hovedytterdør.  
Eldre ukjent dato. Tiltak må påberegnes.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet alder

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

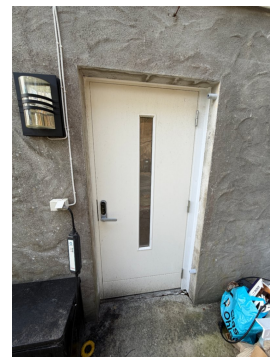
Tiltak i form at utbedring eller utskiftning må påberegnes.



## ! TG 1 Ytterdør kjeller

Bygningen har malt hovedytterdør i kjeller.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



## ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan med tilkomst fra stue/kjøkken i 1 etasje, oppmålt til 10m2.

Årstall: 2026 Kilde: Eier



## INNENDIG

## ! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Det er noe større slitasje på overflater enn det som kan forventes på 5 år gamle overflater.  
Noe slitasje på laminat, karmner, og overflater.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet slitasje

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak bør påberegnes.

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Overflater Loft

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

Årstall: 2021 Kilde: Eier

## ! TG 1 Overflater Kjeller

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

Årstall: 2021 Kilde: Eier



Det mangler taklister i gang



Noe glipper i laminat med kjøkken

## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i betong, etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt høydeforskjeller gjennom etasjene på 0-15mm.

## ! TG 1 Pipe og ildsted

Pipe i tegl, det er ikke tilkoblet vedovn i noen av etasjene.

## ! TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp. Belegg i trinn. Modernisering bør påberegnes.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Flere dører tar i karm og har behov for justering.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Utskiftning av enkelt dører må påberegnes.



Skade på dør i 1 etasje.



Dør til soverom på loft



## VÅTROM

### LOFT > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad er renovert i 2021

Årstall: 2021

Kilde: Eier



### LOFT > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

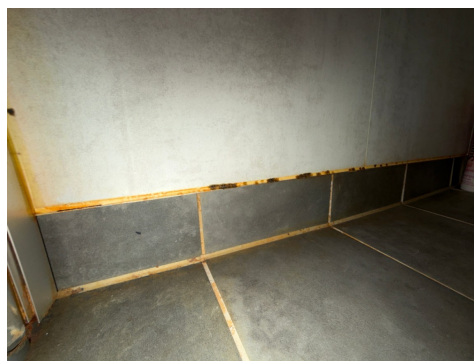
### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.
- Svertesopp og misfarging i fuger i dusj.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Silikon dør skiftes ut.



### LOFT > BAD/VASKEROM

## TG 1 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Det er 10mm nedsenk i dusjsone med 1:50. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2cm.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

## LOFT > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



## LOFT > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2021 Kilde: Eier

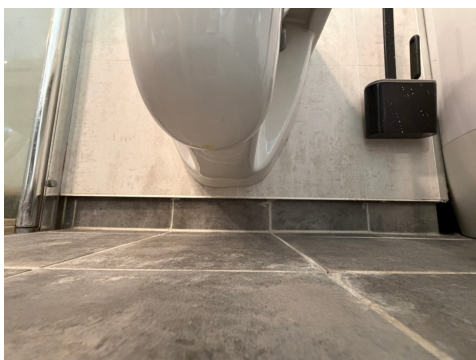
#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasje på den innebygde sistene pågå over lang tid uten å bli oppdaget.



## LOFT > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

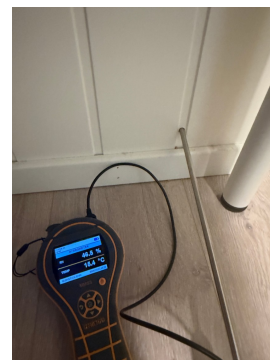
Det er observert svertesopp i dusj, dette er et tegn på for dårlig ventilering.

## LOFT > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. RH i vegg ble målt til 46.5%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 46.5 % ved en temperatur på 15.4 grader. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig



## ETASJE > BAD/VASKEROM - 3.2M2

### Generell

Bad er renovert i 2021

Årstall: 2021 Kilde: Eier



## ETASJE > BAD/VASKEROM - 3.2M2

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

## ETASJE > BAD/VASKEROM - 3.2M2

## TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3cm.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

## ETASJE > BAD/VASKEROM - 3.2M2

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



## ETASJE > BAD/VASKEROM - 3.2M2

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2021 Kilde: Eier

## ETASJE > BAD/VASKEROM - 3.2M2

## TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

## ETASJE > BAD/VASKEROM - 3.2M2

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. RH i veggene ble målt til 35%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 33,8 % ved en temperatur på 22,8 grader. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

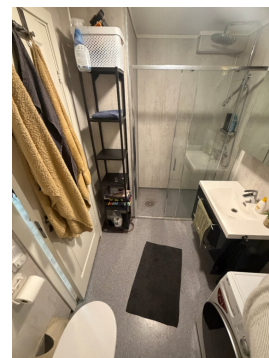


## KJELLER > BAD/VASKEROM - 4.5M2

### Generell

Bad er renovert i 2021

Årstall: 2021 Kilde: Eier



## KJELLER > BAD/VASKEROM - 4.5M2

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD/VASKEROM - 4.5M2

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler som ikke fungerer. Fall mot sluk er målt til laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.5cm.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik på varmekilde.

#### Konsekvens/tiltak

- Varmekilde bør undersøkes og eventuelt repareres av rørfagkyndig personell.

## KJELLER > BAD/VASKEROM - 4.5M2

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



## KJELLER > BAD/VASKEROM - 4.5M2

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2021 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Dusjdør henger / glir ikke.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasje på den innebygde sistene pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Mulig hjul eller andre deler må byttes på dusjdør.

## KJELLER > BAD/VASKEROM - 4.5M2

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Det er observert svertesopp på veggplater, ventilasjons løsning bør derfor undersøkes.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

## KJELLER > BAD/VASKEROM - 4.5M2

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i vegg ble målt til 30.4%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 30.4 % ved en temperatur på 23.7 grader. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

Årstall: 2017 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

LOFT > STUE/KJØKKEN - 12.3M2

### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



LOFT > STUE/KJØKKEN - 12.3M2

### ! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak TG2 i henhold til NS3600. For å oppnå TG1 må det etableres utblåsning fra kjøkkenventilator til frisk luft



ETASJE > STUE/KJØKKEN - 18.9M2

### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter i ulike farger. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

\*Veggen ved vask er noe skader på grunnnet vann søl.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



ETASJE > STUE/KJØKKEN - 18.9M2

### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



KJELLER > STUE/KJØKKEN - 16.8M2

## TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter med høyglans og matt overflate. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



KJELLER > STUE/KJØKKEN - 16.8M2

## TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

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

Årstall: 2021 Kilde: Eier



1.Etasje



Loft



Kjeller - korrosjon på kaldtvann fordeler. Bør kontrolleres av rørlegger.

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

### TG 3 Ventilasjon

Det er ventiler i vegger i kjeller, i 1 etasje og loft er det ingen ventilering uten om ved åpning av vinduer. Det er registrert en del svertesopp i flere vinduer, dette er en følge av manglede / dårlig ventilering.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

## Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



i vindu i kjeller



## TG 1 Varmtvannstank

Det er montert 3 stk ca 120 liters beredere. Det står to beredere i kjeller og en på bad på loft.

Det er/har vært lekkasje på bereder som er datert 2004. TG2 på denne grunnet alder og avvik. Bør skiftes ut.



Bereder på loft - 2021



Bereder til kjeller - 2021. Bereder til 1 etasje - 2004

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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.*

Nytt el anlegg i hele huset i 2021.

Det er varmekabler på alle rom i kjeller, men varmekabler på bad fungerer ikke.

i 1 etasje er det varmekabler på bad, på loft er det varmekabler på loft.

## VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

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

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

# Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2021**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**

## Generell kommentar

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



Sikringsskap i kjeller



Sikringsskap i 1 etasje.



Sikringsskap loft

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell/sprengsteinsfylling.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

# Tilstandsrapport

## TG 0 Terrengeforhold

Ingen avvik på terrengeforhold.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2021. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.



Det bør monteres rekkverk.

## TG 2 Septiktank

Ukjent alder på septiktank, Selger opplyser om at vann/avløp går via septiktanken på tomten til offentlig avløp.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Er ikke i bruk

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- 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

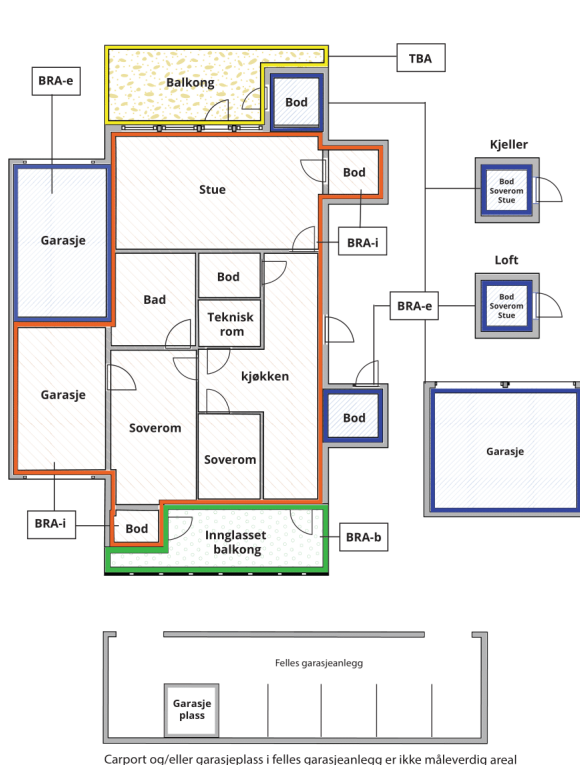
## Hva er måleverdig areal?

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 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Loft           | 44                            |                             |                            | 44  |                                 |
| Etasje         | 57                            |                             |                            | 57  | 10                              |
| Kjeller        | 52                            |                             |                            | 52  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>153</b>                    |                             |                            |     | <b>10</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>153</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje  | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                                          | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loft    | Entre/gang - 2.3m2, stue/kjøkken - 12.3m2, bad/vaskerom, soverom - 6.2m2, soverom - 8.1m2, soverom - 7m2                            |                             |                            |
| Etasje  | Entré/trapp - 3m2, gang - 2.9m2, stue/kjøkken - 18.9m2, bad/vaskerom - 3.2m2, soverom - 7.3m2, soverom - 9.6m2, soverom - 7.7m2     |                             |                            |
| Kjeller | Entré/gang - 3.2m2, stue/kjøkken - 16.8m2, bad/vaskerom - 4.5m2, soverom - 6.4m2, soverom - 6.2m2, soverom - 7.1m2, bod/trapp - 2m2 |                             |                            |

### Kommentar

Loft  
Entre/gang - 2.3m2  
Stue/kjøkken - 12.3m2  
Bad/vaskerom  
Soverom - 6.2m2  
Soverom - 8.1m2  
Soverom - 7m2

1.Etasje  
Entré/trapp - 3m2  
Gang - 2.9m2  
Stue/kjøkken - 18.9m2  
Bad/vaskerom - 3.2m2  
Soverom - 7.3m2  
Soverom - 9.6m2  
Soverom - 7.7m2

Kjeller  
Entré/gang - 3.2m2  
Stue/kjøkken - 16.8m2  
Bad/vaskerom - 4.5m2  
Soverom - 6.4m2  
Soverom - 6.2m2  
Soverom - 7.1m2  
Bod/trapp - 2m2

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter.mm er ikke medregnet i disse arealene.Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan det skal kategoriseres. Bruk i strid med byggt teknisk forskrift og/eller manglende godkjenning for den aktuelle bruken vil ikke ha betydning for takstmannens valg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger tegninger godkjent 15.11.1957

#### Loft

På opprinnelige tegninger er loft vist med 3 soverom, bad og en gang. Det ene soverommet er i dag halvert i størrelse ca, og det er innredet stue/kjøkken i tillegg til 3 soverom og bad/vaskerom.

#### 1.Etasje

På opprinnelige tegninger er 1 etasje vist med 2 soverom. Kjøkken er i dag satt inn i stue, og det er etablert et 3. soverom der kjøkken er vist.

#### Kjeller

På opprinnelige tegninger er kjeller innredet med boder, vaskerom og badstue.

Kjeller er gravd ut for å få større takhøyde i 2021 og innredet som leilighet.

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Boligen er innvendig oppusset med nye bad, kjøkken, og overflater. Nytt rør og el opplegg.  
Utvendig er det montert nye vinduer og fasaden er malt. Det er satt opp en altan i 1 etasje i 2026.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede     | Rolle         |
|-----------|---------------|---------------|
| 12.2.2026 | Daniel Ulvatn | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold    |
|-------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 4601 BERGEN | 129  | 220  |      | 0    | 4826.5 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Torvmyra 19

### Hjemmelshaver

Torvmyra 19 AS

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Torvmyra 19 ligger i et etablert boligområde i Mathopen i Bergen, vest i byen. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse med interne adkomstveier og begrenset gjennomgangstrafikk, og fremstår som rolig og oversiktlig. Det er kort vei til dagligvarebutikk, skole og barnehage i nærområdet, samt til servicetilbud i Loddefjord og på Vestkanten. Området har gode bussforbindelser mot Bergen sentrum og øvrige bydeler, samt god tilknytning til hovedveinettet.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse         | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon | 19.02.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 19.02.2026 |           |
| 2       | 26.02.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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