

Tilstandsrapport



Enebolig



Arnatveitlia 26 , 5262 ARNATVEIT



BERGEN kommune



gnr. 287, bnr. 222

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 14.01.2026

Rapportdato: 18.01.2026

Oppdragsnr.: 20489-2305

Referansenummer: FK7906

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

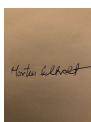
Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt




7-Fjellstakst as

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.

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt

ms@7-fjellstakst.no

411 42 411

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over tre plan med stor terrasse, tilbygget utedstue og del av garasje i felleseie med nabo.

Uteområde er opparbeidet med gressplen, mur og tilkomstvei.

Bygningen har støpt gulv på faste masser, yttervegger i mur og bindingsverk som er kledd med liggende trekledning. Skrått yttertak tekket med takstein.

Bygningen er oppført i 1962, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår normalt vedlikeholdt og oppgradert.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble innsisert fra bakke med egnet høyde og fra innvendige loftsrom..

Det er tekket med takstein og har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut.

Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger.

Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.

Renner og nedløp av god kvalitet, er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.

Beslag rundt pipe fra 2020 er kontrollert, krav til snøfangere utredet.

Det er murkonstruksjon og bindingsverk fra byggeår.

Vegger er kledd med stående og liggende trekledning.

Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer og kne loft.

Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet og tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold, lysinntrengning, råte, sopp og skadedyr.

Vinduer av ulik alder og type med noe varierende slitasje grad.

Flere vinduer nyere vinduer av god kvalitet.

Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Ytterdør og terrassedør med glassfelt.

Dører er undersøkt for slitasje, montering og andre avvik.

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra terreng og tilbygget utedstue.

Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

Trapp i betong for utvendig tilkomst til bolig

Tilbygget utedstue med utvendig og innvendig tilkomst.

Er kontrollert for utførelse, konstruksjon og andre avvik

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med parkett og laminat av ulik alder.

Innvendige vegger og himling med panel og malte plater.

Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er

kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

Pusset pipe med nyere heldekkende beslag over tak

Kombiovn fra 2005 montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.

Ildfast plate fremfor, feiluke kontrollert.

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon.

Gjelder trapperom i underetasje,

Hulltaking ikke utført grunnet konstruksjon.

Innvendige heltre trapper trapper fra byggeår er testet og kontrollert.

Innvendige dører av ulik type og alder er undersøkt for slitasje, skader og åpne/lukke mekanisme.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2019 med fliser på gulv og våtromsplater på vegg.

Membran og plastsluk med ukjent utførelse.

Varmekabler i gulv, dusjhjørne, kabinett, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Sluk er plassert i dusjhjørne.

Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.

Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Sluk og membran er kontrollert

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Det er ikke foretatt hulltaking da tilgang til konstruksjon i overgang til murvegg.

Vaskerom oppgradert i 2012 med fliser på gulv og malt betong på vegg.

Membran og plastsluk med ukjent utførelse.

Varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin, naturlig ventilasjon og utslagsvask.

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Sluk er plassert ved vaskemaskin.

Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.

Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Sluk uten synlig membran.

Utslagsvask med nye rør og blandebatteri fra 2019.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Naturlig ventilasjon og begrenset løsning for tilluft.

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte fronter fra 2009 som fremstår med normal brukslitasje.

Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp

Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med tilkomst fra trapperom.
Fliser på gulv, malte plater og fliser på vegger og malte plater i himling.
Benkeskap med vask, toalett og naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør med fordelerskap på vaskerom
Avløpsrør i plast fra byggeår
Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad
200 liter vv beholder plassert på vaskerom
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang.
Anlegget er eldre med noe oppgradering etter Installasjon.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.
Opprinnelig drenering fra byggeår.

Støpt ringmur med kjeller.
Forstøtningsmur mot terreng og vei
Eiendommen er plassert i skrånende terreng.
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

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

[Gå til side](#)

Terrasse og balkong er kontrollert knyttet til sikring.
Innvendige og utvendig trapp er kontrollert knyttet til samme.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

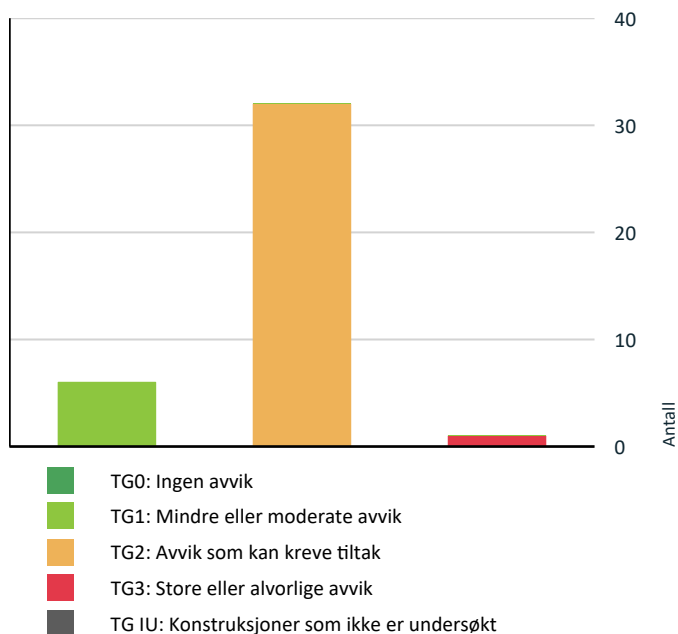
Enebolig

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

Utestue tilbygget og underetasje innredet med rom for varig opphold

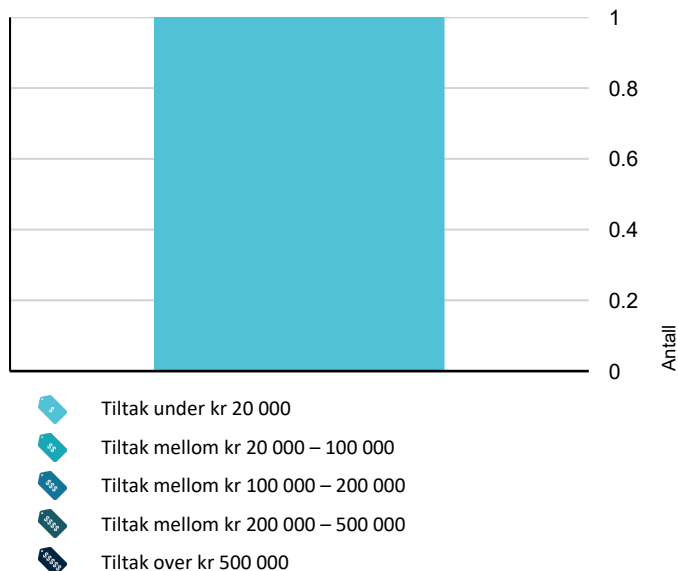
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport og verditakst for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

! Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1962

Kommentar

Anvendelse
Beboelse

Standard
Enebolig fra 1962 med oppgradert standard etter oppføring.

Vedlikehold
Fremstår normalt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2014	Tilbygg	Utestue tilbygget
2009	Modernisering	Nytt kjøkken
2005	Modernisering	Ny ovn montert i stue
2010	Modernisering	Oppgradert el anlegg meid automatsikringer og noen nye vinduer montert
2012	Modernisering	Oppgradert vaskerom
2020	Modernisering	Ny tekking, beslag på pipe og noen vinduer
2019	Modernisering	Oppgradert bad i underetasje

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde og fra innvendige loftsrom..

Det er tekket med takstein og har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut.

Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger.

Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn av synlig undertak anbefales.



! TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av god kvalitet, er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.

Beslag rundt pipe fra 2020 er kontrollert, krav til snøfangere utredet.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

UTVENDIG

! TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

Det er murkonstruksjon og bindingsverk fra byggeår. Vegger er kledd med stående og liggende trekledning. Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lokal slitasje i kledning og stedvis noe tett på terreng og tilbygget terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold og lokal oppgradering må påregnes



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer og kne loft. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet og tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold, lysinntrengning, råte, sopp og skadedyr.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er lokale utslag med forhøyet fuktnivå i synlig undertak

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Vinduer av ulik alder og type med noe varierende slitasje grad.
Flere vinduer nyere vinduer av god kvalitet.
Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje i overganger registrert på eldste vinduer
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på disse

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn og vedlikehold anbefales, oppgradering må påregnes på sikt

TG 2 Dører

Ytterdør og terrassedør med glassfelt.
Dører er undersøkt for slitasje, montering og andre avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje i treverk og overganger på ytterdør og kjellerdør registrert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, men det må påregnes oppgradering og utskifting av eldste dører på sikt

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra terreng og tilbygget utestue.
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje i dekke registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes



TG 2 Utvendige trapper

Trapp i betong for utvendig tilkomst til bolig

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lokal slitasje og mangler tilfredstillende drenering av vann

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes og det anbefales bedre drenering av regnvann



TG 2 Andre utvendige forhold

Tilbygget utestue med utvendig og innvendig tilkomst.
Er kontrollert for utførelse, konstruksjon og andre avvik

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mangler tilfredstillende innfesting og beslag mot yttervegg.
Avslutning av tak uten utstikk som medfører fuktbelastning på vegg og dører.
Synlig og høyt fuktnivå i rom under terrasse og uestue som påvirker konstruksjonen negativt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelse anbefales, tiltak må påregnes.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulv med parkett og laminat av ulike alder.
Innvendige vegger og himling med panel og malte plater.
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer fint med dette avvik



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

Vurdering av avvik:

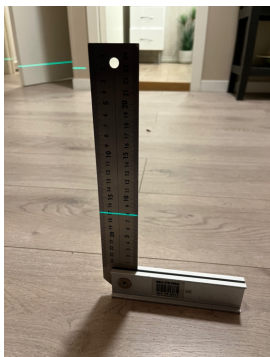
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik, ved oppgradering anbefales avretting

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

Pusset pipe med nyere heldekkende beslag over tak
Kombiovn fra 2005 montert i stue med tilstrekkelig avstand til
brennbar.
Ildfast plate fremfor, feiluke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ovn med oljebrenner

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må påregnes.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht fukt og andre avvik i konstruksjon.

Gjelder trapperom i underetasje,
Hulltaking ikke utført grunnet konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.



TG 2 Innvendige trapper

Innvendige heltre trapper trapper fra byggeår er testet og kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

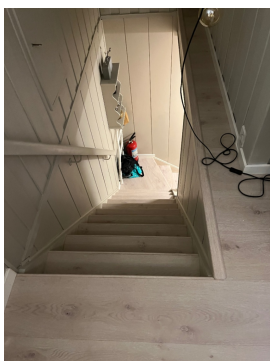
Tilstandsrapport

Noe lokal slitasje registrert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik



! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører av ulik type og alder er undersøkt for slitasje, skader og åpne/lukke mekanisme.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2019 med fliser på gulv og våtromsplater på vegg.

Membran og plastsluk med ukjent utførelse.

Varmekabler i gulv, dusjhjørne, kabinett, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er avvik:

Noe svelling i nedre deler og lokal muggsopp

Må ses i sammenheng qplasseing mot bakmur, drenering og fuktsperre.

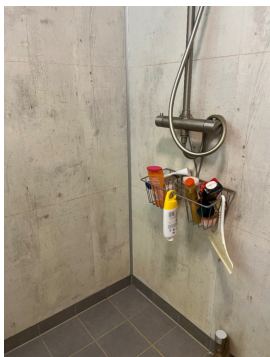
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må påregnes på sikt



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert i dusjhjørne.

Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.

Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lokal slitasje i fuger og muggsopp i overgang til veggflis

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran er kontrollert

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dert anbefales nærmere undersøkelse.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon og tilfredsstillende luftespalte for tilluft.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da tilgang til konstruksjon i overgang til murvegg.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Må ses i sammenheng med drenering og fuktsperre mot grunn og terreng

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak må påregnes.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom oppgradert i 2012 med fliser på gulv og malt betong på vegg.
Membran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin, naturlig ventilasjon og utslagsvask.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Vurdering av avvik:

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

Noe saltutslag i nedre deler

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

jevnlign tilsyn anbefales, tiltak kan ikke utelukkes



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert ved vaskemaskin.

Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.

Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk uten synlig membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlign rengjøring anbefales



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask med nye rør og blandebatteri fra 2019.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og begrenset løsning for tilluft.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe saltutslag i overgang mellom gulv og vegg
Må ses i sammenheng med drenering og fuktsperre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter fra 2009 som fremstår med normal bruksslitasje.

Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys

Årstall: 2009

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøkken og hvitevarer

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt



1 ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

Årstall: 2009

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt



SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med tilkomst fra trapperom.

Fliser på gulv, malte plater og fliser på vegger og malte plater i himling. Benkeskap med vask, toalett og naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilluft til toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør med fordelerskap på vaskerom

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra byggeår

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad

TG 2 Varmtvannstank

200 liter vv beholder plassert på vaskerom

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



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.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang.
Anlegget er eldre med noe oppgradering etter installasjon.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1962
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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

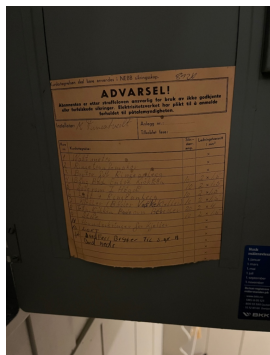
Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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?
Ja Det ble ikke registrert synlige avvik under befaring, men alle anlegg eldre enn 10 år bør ha en uavhengig kontroll.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Opprinnelig drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt ringmur med kjeller.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur mot terreng og vei

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TG 3 Terrengforhold

Eiendommen er plassert i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Estimat gjelder nærmere utredning og ses i sammenheng med drenering.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport



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 befarings tidspunktet.

Terrasse og balkong er kontrollert knyttet til sikring.
Innvendige og utvendig trapp er kontrollert knyttet til samme.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

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

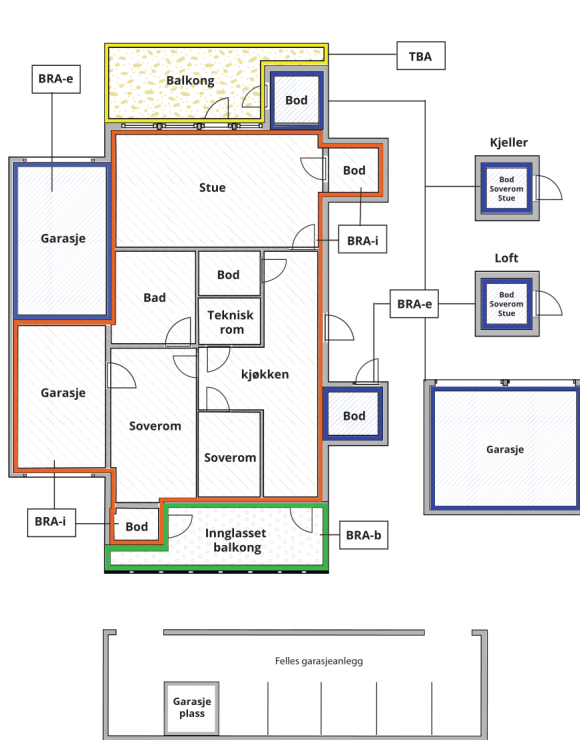
Hva er måleverdig areal?

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, skjehveter 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	83		18	101	
2 etasje	31			31	
Underetasje	67			67	
SUM	181		18		
SUM BRA	199				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré, trapperom, toalettrom, kjøkken, stue, soverom, trapperom 2		Innglasset balkong
2 etasje	Trapperom, soverom, soverom 2		
Underetasje	Vindfang, trapperom, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, bod		

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.

De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

1 etasje:

Entre: 7,8

Trapperom 1: 3,4

Toalettrom: 3,7

Kjøkken: 10,8

Stue: 38,9

Soverom: 8,2

Trapperom 2: 6,1

Utestue: 17,9

2 etasje:

Trapperom:

Soverom 1:

Soverom 2:

Underetasje:

Vindfang: 2,2

Trapperom: 11,8

Bad: 4,2

Vaskerom: 9,3

Soverom 1: 20,3

Soverom 2: 10,1

Bod: 4,6

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Utestue tilbygget og underetasje innredet med rom for varig opphold

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punkt for modernisering og egenerklæring

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	176	23

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	Jan Erik Ulveseter	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	287	222		0	1259.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Arnatveitlia 26

Hjemmelshaver

Ulveseter Jan Erik, Haugland Monica

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende eiendom i etablert boligområde.
Kort avstand til butikker, skoler, barnehager og ulike arbeidsplasser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig veinett.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område variert bebyggelse.

Om tomten

Tomten er skrånende, opparbeidet med murer, uteplass og tilkomstvei.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	15.01.2026	Mottatt	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no	14.01.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	14.01.2026	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	14.01.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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