

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig  
 Bråtet 236 , 5154 BØNES  
 BERGEN kommune  
 gnr. 20, bnr. 1028

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m<sup>2</sup> BRA-i: 117 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.12.2025

Rapportdato: 16.12.2025

Oppdragsnr.: 22438-1111

Referansenummer: JN9485

Autorisert foretak: BERG TAKST OG EIENDOM AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Henrik Berg



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.

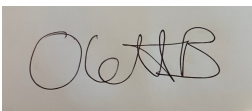
# Berg Takst og Eiendom AS

Berg Takst og Eiendom AS ble startet av Ole Henrik Berg som er utdannet økonom, byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

Vi leverer tilstandsrapporter for privatpersoner, med grundige og etterprøvbare vurderinger i tråd med NS 3600 og avhendingsloven. Arbeidet utføres uavhengig og metodisk, med tydelig dokumentasjon, forståelig språk og konkrete anbefalinger der det er relevant. Vi legger vekt på forutsigbar prosess, ryddig kommunikasjon og avtalt leveringstid – slik at du får en rapport som faktisk kan brukes i salgsprosessen.

Primært opererer vi i Bergen og omegn/Vestland, men oppdrag andre steder kan avtales.

## Rapportansvarlig



Ole Henrik Berg

Uavhengig Takstingeniør

ole@berg-takst.no

406 16 027



Medlem av



# 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

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1983 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1983

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### Byggemåte:

Det er ukjent byggegrunn da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Grunnmur av betong. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Taktekkingen er av betongtakstein. Det er takrenner og nedløp av metall. Etasjeskiller av trebjelkelag og gulv mot grunn av betong.

#### Vinduer:

Det er malte trevinduer med 2- og 3-lags glass, fra byggeår og 2022.

#### Dører:

Boligen har malt hovedytterdør (ukjent alder) og malt terrassedør i tre, fra 2022.

#### Terrasse:

Det er markterrasse på ca 40m<sup>2</sup> med tilkomst fra stue.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

#### Overflater:

Innvendig er det gulv av laminat. Det er fliser på bad og vaskerom. Veggene har malte og slette flater. Innvendige tak har malte og slette flater.

#### Oppvarming:

Det er varmekabler på bad.  
Hjemmelshaver informerer om at det er varmefolie i stue, spisestue, kjøkken og vindfang.  
Det er vedovn og varmepumpe i stue.  
Ellers elektrisk oppvarming.  
Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

#### Radon:

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

#### Innvendig trapp:

Boligen har malt tretrapp.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: 3,7m<sup>2</sup>

Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.  
Det er naturlig ventilering.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom: 6,9m<sup>2</sup>

Veggene har malte plater. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannstank.  
Det er naturlig ventilering.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er skvettplate på vegg over benkeplate ved vask og platetopp.  
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Bestått papirtest på befaringsdagen.

### SPECIALROM

[Gå til side](#)

Det er toalettrom som inneholder innredning med nedfelt vask og frittstående toalett.  
Gulv: Det er benyttet fliser med sokkelflis.  
Vegger: Det er malte og slette flater  
Det er naturlig ventilasjon i rommet.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann og avløp:  
Innvendige vannledninger er av kobber.  
Det er avløpsrør av plast.

#### Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på 198 liter.

#### Elektrisk anlegg:

Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert i vindfang.

#### Utstyr for varslings og slukking av brann:

Det er brannslukningsapparat fra 2007 og tilfredsstillende antall brannvarslere. Hjemmelshaver informerer om at det vil bli kjøpt nye brannslukningsapparat før visning/overtakelse.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

#### Drenering:

Dreneringen er fra 1983 og det er ikke rom som ligger under terreng.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

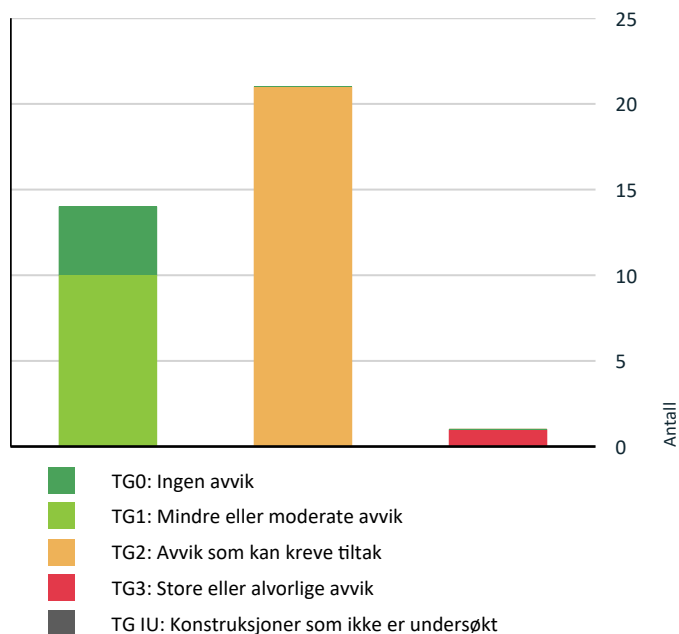
### Tomannsbolig

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

Deler av dagens vaskerom er oppført som loft på godkjente og byggemeldte tegninger. Dette innebærer at deler av rommet ikke er godkjent som oppholdsrom etter gjeldende dokumentasjon. Bruken av rommet avviker dermed fra godkjent formål, og tiltak for bruksendring kan være nødvendig dersom rommet skal benyttes som vaskerom permanent.

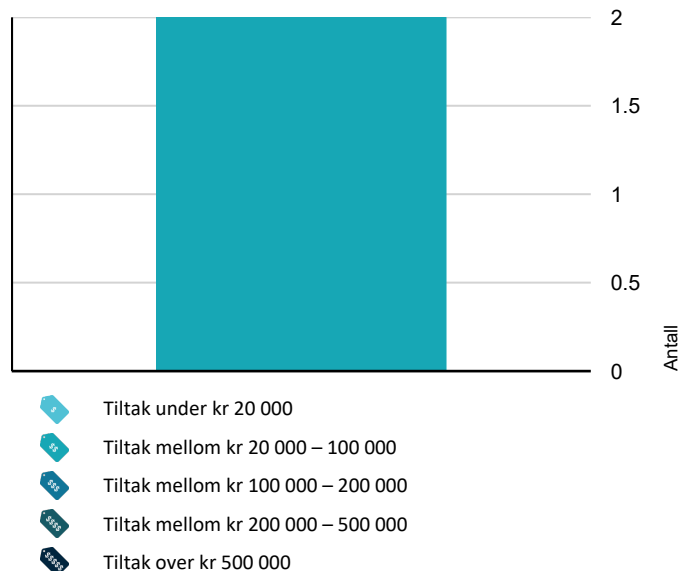
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Tomannsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom: 1,7m² > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken: 6,8m² > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad: 3,7m² > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad: 3,7m² > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad: 3,7m² > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad: 3,7m² > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom: 6,9m<sup>2</sup> > Overflater  
vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom: 6,9m<sup>2</sup> > Overflater  
Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom: 6,9m<sup>2</sup> > Sluk,  
membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom: 6,9m<sup>2</sup> > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

### Byggeår

1983

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.no.

### Anvendelse

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Hjemmelshaver informerer om at taket ble byttet 2022 med nytt undertak(duk), lekter, yttertekking, takrenner og nedløp.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

På befaringsdagen ble det påvist utettheter/manglende dobbeltetting rundt gjennomføringer fra loft. Hjemmelshaver informerer om at dette er nå utbedret av Tak og Pris AS.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

### Nedløp og beslag

Det er takrenner og nedløp av metall.

Forventet levetid for takrenner er 30 år, men dette er avhengig av kvalitet fra produsent, og værbelastning på produktene. Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Hjemmelshaver informerer om at kledning på yttervegg ved terrasse er skiftet i 2022.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Musesperre må etableres.

Fravær av musesperre øker risikoen for inntrenging av smågnagere, som kan forårsake skader på isolasjon, elektriske installasjoner og bygningsmaterialer. Skadedyr kan også medføre lukt og hygieneproblemer.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales videre undersøkelser for å avdekke kilde og omfang av fuktskjolder. Sutaksplater bør tørkes ut og nødvendige utbedringer gjennomføres basert på funn. Overflateskader og misfarging bør utbedres når årsaken er eliminert.



## TG 2 Vinduer

Det er malte trevinduer med 2- og 3-lags glass, fra byggeår og 2022.

Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal levetid for trevinduer er 40 år avhengig av værpåkjønning, vedlikehold m.m.

# Tilstandsrapport

Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer har passert halvparten av forventet brukstid. Det er registrert slitasje i overflatebehandling og tegn på aldring i karm og ramme.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er økt risiko for varmetap og trekk. Vinduene har lavere isolasjonsverdi og sikkerhet enn hva som anses som normalt etter dagens standard. Det må påregnes lokale utbedringer.

## TG 1 Dører

Boligen har malt hovedytterdør (ukjent alder) og malt terrassedør i tre, fra 2022.

Ytterdører og terrassedør ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av dørene i boligen.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 40 år.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er markterrasse på ca 40m<sup>2</sup> med tilkomst fra stue.

Normalt vedlikehold må påregnes.

## INNENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Det er fliser på bad og vaskerom.

Veggene har malte og slette flater.

Innvendige tak har malte og slette flater.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er registrert svelling i laminatgulv flere steder. Dette indikerer fuktpåvirkning eller slitasje som har redusert materialets kvalitet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Svellede laminatbord kan miste formstabilitet, gi ujevn overflate og føre til videre deformasjon. Dersom årsaken er fukt, kan skaden utvikle seg og påvirke underlaget eller omkringliggende materialer. Anbefaler ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og vurdere riktige tiltak.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Gulv mot grunn av betong.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje. Det ble foretatt kontroll i stue/kjøkken og på soverom.

Merk: Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller.

Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## ! TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ! TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å tilfredsstille dagens krav og for å forhindre fall og ulykker må avvikene utbedres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD: 3,7M<sup>2</sup>

#### Generell

Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.  
Det er naturlig ventilering.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### 2.ETASJE > BAD: 3,7M<sup>2</sup>

#### Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Forventet levetid:  
- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Som følge av alder på overflatene må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

### 2.ETASJE > BAD: 3,7M<sup>2</sup>

#### Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Forventet levetid:  
- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

## 2.ETASJE > BAD: 3,7M<sup>2</sup>

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Forventet levetid:

- Smøremembran: 20 år.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## 2.ETASJE > BAD: 3,7M<sup>2</sup>

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

## 2.ETASJE > BAD: 3,7M<sup>2</sup>

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.



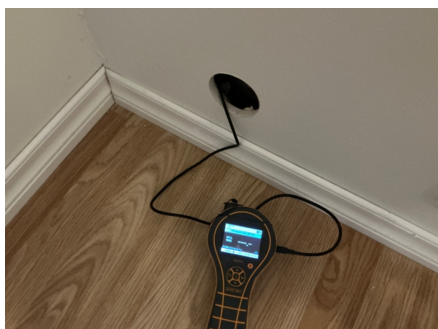
## 2.ETASJE > BAD: 3,7M<sup>2</sup>

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

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

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



## 2.ETASJE > VASKEROM: 6,9M<sup>2</sup>

### Generell

Veggene har malte plater. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannstank.  
Det er naturlig ventilering.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## 2.ETASJE > VASKEROM: 6,9M<sup>2</sup>

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Som følge av alder på overflatene må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

## 2.ETASJE > VASKEROM: 6,9M<sup>2</sup>

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Forventet levetid:

- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder og det mangler fuger flere steder mellom gulv- og sokkelflis

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

h



## 2.ETASJE > VASKEROM: 6,9M<sup>2</sup>

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Hjemmelshaver informerer om at det er lagt flis på eldre vinylbelegg.

Forventet levetid:

- Vinylbelegg på våtrom: 20 år.

## Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjiktet.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og tettesjikt skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

# Tilstandsrapport

## 2.ETASJE > VASKEROM: 6,9M<sup>2</sup>

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannstank.

## 2.ETASJE > VASKEROM: 6,9M<sup>2</sup>

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.



## 2.ETASJE > VASKEROM: 6,9M<sup>2</sup>

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

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

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



## KJØKKEN

## 1.ETASJE > KJØKKEN: 6,8M<sup>2</sup>

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er skvettplate på vegg over benkeplate ved vask og platetopp.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svelling i benkeplate ved vask og oppvaskmaskin. Dette tyder på fuktinntrenging og redusert materialkvalitet. Hjemmelshaver informerer om at dette har vært slik fra kjøkkenet ble montert og ikke blitt verre med tiden.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktpåvirkning kan føre til videre oppsvelling, misfarging og svekket styrke i benkeplaten. Over tid kan skadene utvikle seg og medføre utskifting av større deler av innredningen. Lokal utbedring må påregnes.



## 1.ETASJE > KJØKKEN: 6,8M<sup>2</sup>

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Bestått papirtest på befaringsdagen.

## SPESIALROM

### 1.ETASJE > TOALETTRUM: 1,7M<sup>2</sup>

## TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er toalettrom som inneholder innredning med nedfelt vask og frittstående toalett.

Gulv: Det er benyttet fliser med sokkelflis.

Vegger: Det er malte og slette flater

Det er naturlig ventilasjon i rommet.

### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk/elektrisk vifte bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert.  
Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

Forventet levetid på kobberrør: 50 år.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert.  
Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

Forventet levetid for sluk av plast: 50 år.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

## TG 1 Varmesentral

Oppvarming:

Det er varmekabler på bad.

Hjemmelshaver informerer om at det er varmemefolie i stue, spisestue, kjøkken og vindfang.

Det er vedovn og varmepumpe i stue.

Ellers elektrisk oppvarming.

Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 198 liter.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er benyttet plastrør direkte inn på varmtvannsberederen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette anbefales ikke som følge av at minimumstemperaturen på varmtvannsberedere er lik makstemperatur for plastrørene. Plastrør kan miste styrke ved høy temperatur, noe som øker risikoen for deformasjon, lekkasje og redusert levetid for rørsystemet. Dette kan i verste fall medføre vannskader. Det anbefales å etablere korrekt overgang til metallrør (kobber eller rustfritt stål) på varmtvannssiden av berederen, i tråd med gjeldende anbefalinger og leverandørens krav.



## ⚡ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert i vindfang.

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.  
**1983**
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?  
**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 Sikringen til stekeovn har gått noen ganger da denne er defekt. Hjemmelshaver informerer om at stekeovnen er nå byttet.**
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## 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? Sjekk 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?  
**Ja Det anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte i eldre boliger og ved mangel av samsvarserklæring for å avdekke eventuelle skjulte avvik.**

## Generell kommentar

Takstmann har begrensede forutsetninger på å vurdere det elektriske anlegget og dette er derfor en veldig enkel vurdering i motsetning til en el-kontroll av en elektriker.

## TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det er brannslukningsapparat fra 2025 og tilfredsstillende antall brannvarslere.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn da det ikke er foretatt grunnundersøkelser.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1983.

# Tilstandsrapport

Boligen er oppført uten rom under terreng, og har dermed ikke kjeller eller underetasjer med konstruksjoner mot terreng. Dette innebærer at det ikke foreligger risiko for fuktinntrenging gjennom terrengberørende vegger. Dreneringsforhold rundt "rom under terreng" vurderes derfor som ikke relevant for denne bygningen, og det er ikke observert tegn til fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner.

Fuktvandring i grunnmur (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

Drenering er IKKE fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold i evt. fellesarealer og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

## TG 0 Terrengforhold

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

# 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

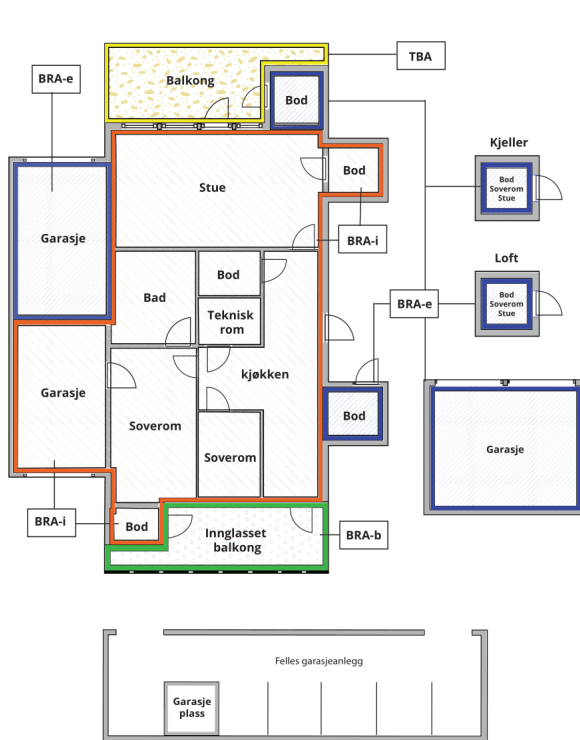
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

## Tomannsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.Etasje       | 53                            | 9                           |                            | 62  | 40                              |
| 2.Etasje       | 53                            |                             |                            | 53  |                                 |
| Loft           | 11                            |                             |                            | 11  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>117</b>                    | <b>9</b>                    |                            |     | <b>40</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>126</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                                                                                              | Eksternt bruksareal (BRA-e)                                                       | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje | Vindfang: 4,7m <sup>2</sup> , toalettrom: 1,7m <sup>2</sup> , spisestue: 16,5m <sup>2</sup> , stue: 22,2m <sup>2</sup> , kjøkken: 6,8m <sup>2</sup>                                     | Ekstern utvendig bod: 6,5m <sup>2</sup> , ekstern utvendig bod: 1,8m <sup>2</sup> |                            |
| 2.Etasje | Gang med trapp: 6,4m <sup>2</sup> , soverom 1: 9,8m <sup>2</sup> , soverom 2: 12,3m <sup>2</sup> , soverom 3: 12,2m <sup>2</sup> , bad: 3,7m <sup>2</sup> , vaskerom: 6,9m <sup>2</sup> |                                                                                   |                            |
| Loft     | Uinnredet loft: 10,8m <sup>2</sup>                                                                                                                                                      |                                                                                   |                            |

### Kommentar

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m2.

ALH er ikke beregnet/oppmålt.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

**Kommentar:** Deler av dagens vaskerom er oppført som loft på godkjente og byggemeldte tegninger. Dette innebærer at deler av rommet ikke er godkjent som oppholdsrom etter gjeldende dokumentasjon. Bruken av rommet avviker dermed fra godkjent formål, og tiltak for bruksendring kan være nødvendig dersom rommet skal benyttes som vaskerom permanent.

### Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** Det er ikke registrert brannhemmende plater på vegg eller i tak mot nabo på kaldloftet. Dette er et avvik fra anbefalt brannteknisk utførelse for seksjonsskille. Fravær av brannhemmende plater kan gi redusert brannmotstand og raskere brannspredning mellom seksjoner. Det anbefales å etablere brannhemmende kledning i henhold til gjeldende krav for seksjonsskille

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** Hjemmelshaver informerer om:

- Kledning på bakside av hus og utvalgte vinduer i boligen ble byttet for ca 3 år siden.
- Yttertekking, undertak(duk), lekter og renner/nedløp ble byttet i 2022.

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|              | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------|------------|------------|
| Tomannsbolig | 106        | 20         |

#### Kommentar

Tomannsbolig

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.

Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

1.etasje:

Vindfang: 4,7m<sup>2</sup>

Toalettrom: 1,7m<sup>2</sup>

Spisestue: 16,5m<sup>2</sup>

Stue: 22,2m<sup>2</sup>

Kjøkken: 6,8m<sup>2</sup>

Ekstern utvendig bod: 1,8m<sup>2</sup>

Ekstern utvendig bod: 6,5m<sup>2</sup>

2.etasje:

Gang med trapp: 6,4m<sup>2</sup>

Soverom 1: 9,8m<sup>2</sup>

Soverom 2: 12,3m<sup>2</sup>

Soverom 3: 12,2m<sup>2</sup>

Bad: 3,7m<sup>2</sup>

Vaskerom: 6,9m<sup>2</sup>

Loft:

Uinnredet loft: 10,8m<sup>2</sup>

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper,sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede        | Rolle         |
|------------|------------------|---------------|
| 12.12.2025 | Ole Henrik Berg  | Takstingeniør |
|            | John Magne Fosen | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold    |
|-------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|---------------|
| 4601 BERGEN | 20   | 1028 |      | 0    | 313.3 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Bråtet 236

### Hjemmelshaver

Fosen John Magne

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig og etablert boligområde i Bråtet på Bønes, omgitt av grønne omgivelser og gode tur- og rekreasjonsmuligheter. Beliggenheten gir kort avstand til dagligvare, barnehage, skole og idrettsanlegg, samtidig som kollektivtilbudet i området gir enkel forbindelse til både Bergen sentrum og øvrige bydeler. Området er kjent for sitt familievennlige miljø, nærhet til natur og gode hverdagsfasiliteter, noe som gjør beliggenheten både praktisk og attraktiv.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Utover bebyggelsen er tomten opparbeidet med terrasse, plen, stier og diverse beplantning.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse         | Dato       | Kommentar | Status   | Sider | Vedlagt |
|---------------------|------------|-----------|----------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon | 12.12.2025 |           | Fremvist |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 16.12.2025 |           |
| 2       | 08.01.2026 |           |
| 3       | 09.01.2026 |           |

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.