

Tilstandsrapport



Leilighet



Dolvikvegen 24B , 5252 SØREIDGREND



BERGEN kommune



gnr. 34, bnr. 18, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 147 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 13.01.2026

Rapportdato: 19.01.2026

Oppdragsnr.: 15943-2620

Referansenummer: BW8009

Autorisert foretak: Takst Vestland AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut-Anders Aase



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



Knut-Anders Aase

Uavhengig Takstingeniør

knut-anders@takstvestland.no

957 24 260

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

REFERANSENIVÅ

Bygningen er oppført i 2005.

Boligen skal derfor være oppført i henhold til bygningsloven fra 1985 og byggeforskrifter av 1. 7. 1997, samt byggeskikk og fagmessig utførelse i 2005.
(referansenivået for bygningen).

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

For øvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Leilighet - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer.

Hvit profilert gatedør, med 2-lags glass i malte trekarmer.

Altandør med 2-lags glass i malte trekarmer.

Altan på 15 m², med utgang fra stue.

Utvendige overflater som fasader, taktekking, takhetter, mm.

ivaretas av sameiet. Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Parkett og laminat på gulver.

Tapet og panel på vegger.

Panel og malte himlingsplater.

Trebjelkelag i etasjeskille. Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.

Peis med innsats i stue.

Skorstein er oppført i lettbetong elementer.

Heltre furutrapp.

Formpressede fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad er fra byggeår.

Fliser og malt tapet på vegger. Malte himlingsplater.

Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme.

Det er tilfredsstillende fall, ca 25 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist.

Klemring er synlig i plastsluk.

Bad med dusjdører, servant, møbler og wc.

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

Det ble boret hull i stuevegg, bak dusjkrok. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Vaskerommet er fra byggeår.

Gipsplater på vegger og malte himlingsplater.

Våtromsbelegg på gulv.

Membran på gulvet er våtromsbelegg, som er klemt til sluken.

Vaskerom med varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

Hulltaking er ikke foretatt.

Bad i 2. etasje fra 2013, utført i regi av forrige eier.

Fliser på vegger og malt panel i himling.

Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme.

Det er tilfredsstillende fall, ca 25 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist. Det ligger litt vann igjen på en gulvflis i

dusjkrok.

Klemring og membran er synlig i plastsluk.

Bad med dusjvegg, boblekar, servant, møbler, veggmontert wc og skittentøy sjakt..

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

Hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, microbølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap.

Vannstopppventiler med gulvføler i benkeskap under vask.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av rør-i-rør-utførelse.

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten.

Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra vaskerom, kjøkken og fra badene, tilluft via spalteventiler i vinduer.

198 liters varmtvannstank, plassert i vaskerom.

Automatsikringer med jordfeilautomater og 10 kurser

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

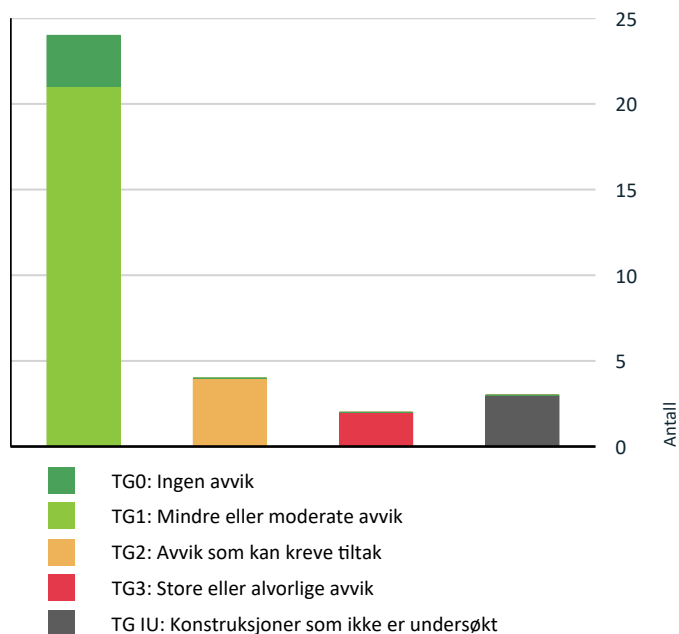
Leilighet

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

Det er foretatt innvendige endringer i begge etasjer. Windu i det ene soverommet i 1. etasje er for lite i forhold til dagslys.

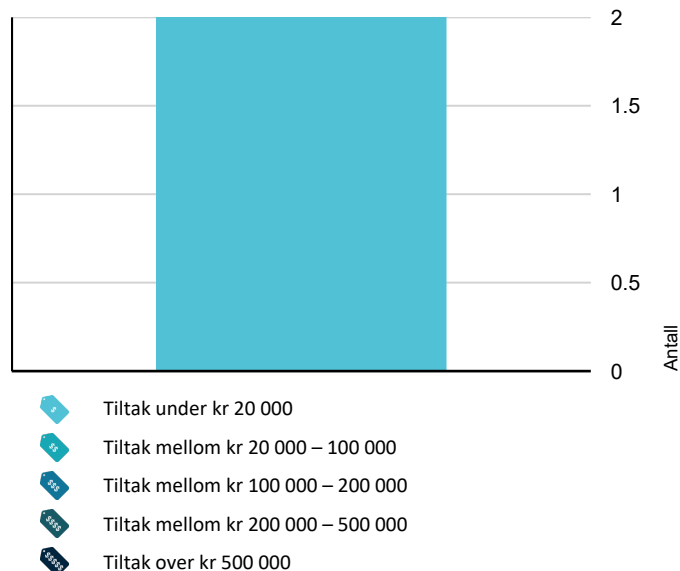
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er kun selve leiligheten som er vurdert i denne rapporten. Utvendige overflater som kledning, drenering, takteking, vinduer, mm. ivaretas av sameiet. Tilstanden for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert. Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport for fellesdeler i bygget.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2005

Kommentar

Opplyst av eier

Anvendelse

Leiligheten er bebodd av eiere

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2025

Ombygging

Ombygget gang og et soverom. Fjernet vegg mellom stue og kjøkken.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer.

TG 1 Dører

Hvit profilert gatedør, med 2-lags glass i malte trekarmer.
Altandør med 2-lags glass i malte trekarmer.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på 15 m², med utgang fra stue.

TG 1 Andre utvendige forhold

Utvendige overflater som fasader, taktekking, takhetter, mm. ivaretas av sameiet. Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert.

Nymalt utvendig i 2024.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Parkett og laminat på gulver.
Tapet og panel på vegger.
Panel og malte himlingsplater.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskille.

Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.

TG 1 Pipe og ildsted

Peis med innsats i stue.
Skorstein er oppført i lettbetong elementer.

TG 1 Innvendige trapper

Heltre furutrapp.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad er fra byggeår.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser og malt tapet på vegger. Malte himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme.
Det er tilfredsstillende fall, ca 25 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Klemring er synlig i plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Badet er ca 21 år gammelt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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 ikke påkrevd med strakstiltak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for membranen.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusjdører, servant, møbler og wc.

Dusjgarnityr, møbler og speil ble montert i 2025.

1. ETASJE > BAD

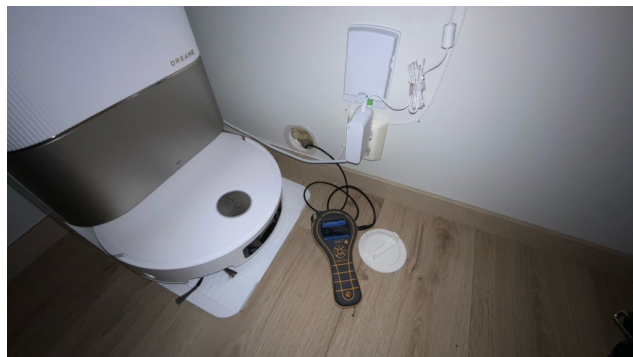
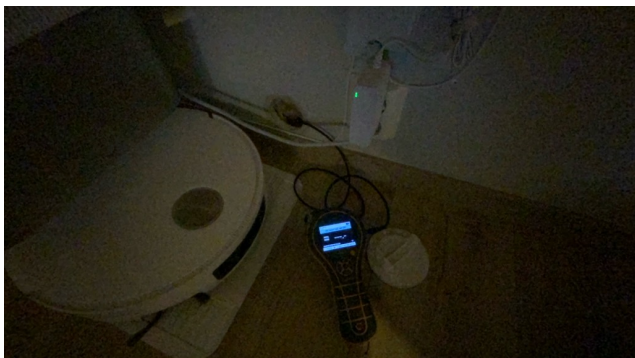
! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret hull i stuevegg, bak dusjkrok. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra byggeår.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Overflater vegger og himling

Gipsplater på vegger og malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

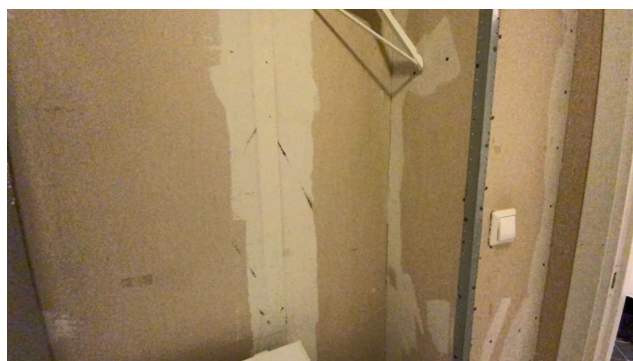
Veggplatene tåler ikke fukt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Veggene må fuktsikres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Overflater Gulv

Våtromsbelegg på gulv.

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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er ikke fall til sluk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det er motfall fra vaskeroms dør og mot sluk. Ved vannsøl vil det kunne trenge vann inn under dør mellom bad og vaskerom.

Kostnadsestimat er kun for utbedring av fall mot sluk. Da vaskerommet er over 20 år gammelt, bør det vurderes en total oppussing, før en går i gang med lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran på gulvet er våtromsbelegg, som er klemt til sluken.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet er ca 21 år gammelt.

Konsekvens/tiltak

- 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 ikke påkrevd med strakstiltak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for belegget.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Vegger med installasjoner er mot bad, yttervegg og mot nabo.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det er ikke påkrevd med strakstiltak. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2. etasje fra 2013, utført i regi av forrige eier.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt panel i himling.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktmerker i nedre del av skråtak, ved skittentøy sjakt. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sameiet bør varsles. Det bør foretas kontroll på yttertak.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme.

Det er tilfredsstillende fall, ca 25 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist. Det ligger litt vann igjen på en gulvflis i dusjkrok.

Det er hulrom under enkelte gulvfliser.

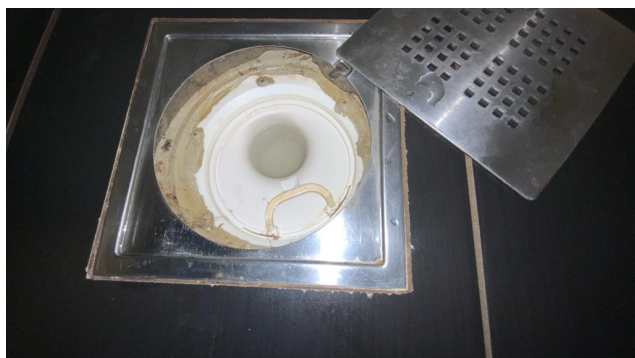
Årstall: 2013 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Klemring og membran er synlig i plastsluk.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusjvegg, boblekar, servant, møbler, veggmontert wc og skittentøy sjakt.

Et dusj garnityr ble fjernet og dusjvegg ble montert i 2025.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

2. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Vegger i dusjkrok er mot trapperom og mot nabo.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det er ikke påkrevd med strakstiltak. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, microbølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl- og frysenskap. Vannstoppventiler med gulvføler i benkeskap under vask.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

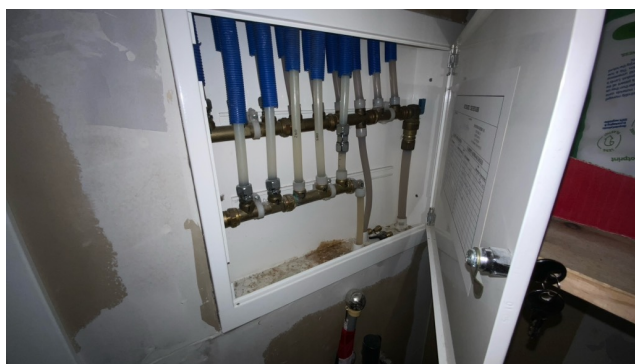
! TG 1 Vannledninger

Vannledninger av rør-i-rør-utførelse.

Det er en liten drypp-lekkasje i rørfordelerskap i vaskerom. Eier rekvirerte rørlegger til å utbedre lekkasjen. Han byttet pakninger på alle koblingene og rensset i skapet.

Rørfordelerskapet bør kontrolleres regelmessig.

Tilstandsrapport



Bilde etter utbedring

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra vaskerom, kjøkken og fra badene, tilluft via spalteventiler i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

198 liters varmtvannstank, plassert i vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Varmtvannstank er ca 21 år gammel.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsgrad 2 er valgt da over halvparten av normal levetid er oppbrukt.

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.

Automatsikringer med jordfeilautomater og 10 kurser

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.
2005
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Tidligere eier har opplyst at det er byttet termostat på kjøkken av faglært venn/vennetjeneste.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført i nåværende eiers eiertid.
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, brannpilløp 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

Tilstandsrapport

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?
Nei

Generell kommentar

Det bør foretas kontroll av el-anlegget.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Leilighetsbygg som ble oppført i 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tidligere eier har opplyst at det er byttet termostatt på kjøkken av faglært venn/vennetjeneste.

Rekkverket på altan er under 90 cm høyt.

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Dagens krav til høyde på rekkverk er 1 meter. Da bygget ble oppført var kravet 90 cm.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lave radonforekomster, men det anbefales å få utført radonmålinger i boligen.

Det bør foretas kontroll av el-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

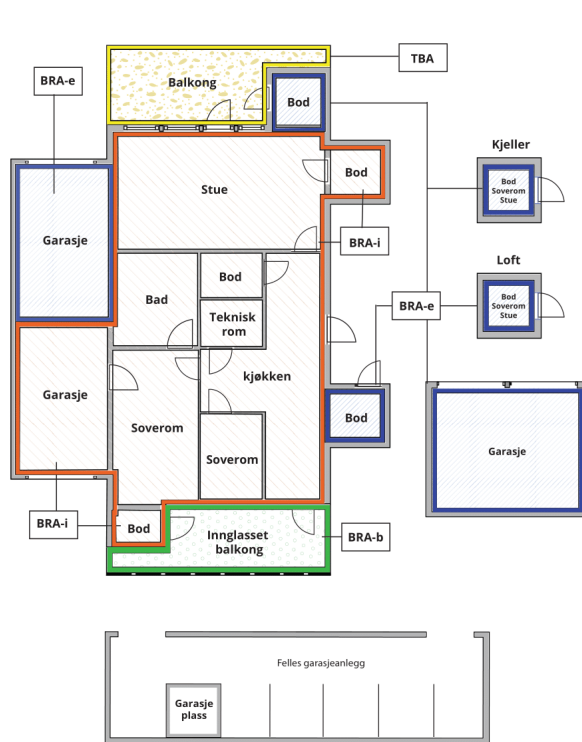
Hva er måleverdig areal?

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, 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.

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	77	5		82	15
2. etasje	48			48	
SUM	125	5			15
SUM BRA	130				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang, bad, vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken	Bod	
2. etasje	Gang/loftstue, bad, 2 soverom, trapperom		

Kommentar

Nettoareal for rommene:

Entré 7 m²

Gang 3,5 m²

Bad 5,7 m²

Vaskerom 4 m²

Stue/kjøkken 32,6 m²

Soverom 8,8 m² og 9,3 m²

Gulvareal for rom i 2. etasje:

Loftstue 20 m²

Bad 9,5 m²

Soverom 12,3 m² og 13,4 m²

Utvendig bod 5,4 m²

Arealene er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter, trappehull osv. opptar.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er foretatt innvendige endringer i begge etasjer. Vindu i det ene soverommet i 1. etasje er for lite i forhold til dagslys.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt kjøkken i 2025.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Knut-Anders Aase	Takstingeniør
	Mattias Kjeilen Nygaard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	34	18		12	3872.6 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Dolvikvegen 24B

Hjemmelshaver

Nygaard Mattias Kjeilen, Nygaard Silje Kristiansen

Kommentar

Arealet er felles for sameiet.

Eierandel

118 / 1200

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet i Dolviken. Nordvestvendt med fin utsikt over Dolviken mot Haakonssvern og Mathopen. Kort vei til barneskole, butikk, buss, mm. Kjøring til sentrum på ca. 15 minutter. 6-7 minutter til Flesland og Lagunen storsenter. Eiendommen ligger i blindvei. Ingen gjennomgangstrafikk.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann. Privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp. Privat stikkledning.

Om tomten

Opparbeidet og beplantet fellesareal.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Eget bruk

Byggeår

2005

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Beskrivelse

Egen garasjeplass i felles garasjerekke.
Innlagt lys og strøm. Leddport med automatisk åpner.
El-bil lader i garasjen.

Bygget er ikke tilstands vurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.01.2026		Gjennomgått	7	Nei
Eier			Ingen		Nei
Infoland.no	16.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.01.2026	

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av 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.