

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Erik Pontoppidans gate 3 , 5018 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 166, bnr. 835

Sum areal alle bygg: BRA: 606 m² BRA-i: 389 m²



Befaringsdato: 23.02.2026

Rapportdato: 14.03.2026

Oppdragsnr.: 21285-1136

Referansenummer: PL6209

Autorisert foretak: TBDU AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn



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

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

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

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO


Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1913

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget med drone. Det er ikke registrert lekkasjer på loft på befaringsdagen. Takrenner i stål, nedløp av plast. Det er rust renninger fra flere beslag på taket, takhatter er tydelig av eldre dato. Fasade mot gate har murkonstruksjon. Det er pussede murfasader. Det registrert etterslep på vedlikehold. Tiltak må påberegnes. Fasade mot bakgård har murkonstruksjon. Det er pussede murfasader. Det registrert etterslep på vedlikehold. Det er flere store områder med bom og sprekker i murpuss. Overdekning over flere vinduer må byttes. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er datert 1986-1988. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Takvinduer er trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og brann- og lydklassifisert entrédør inn til leilighetene. Balkong med tilkomst fra stue i leilighet 04. Oppmålt til 2m2 Rømningstrapp i bakgård er for smal og bratt. Det er sprekker i søyler, dekker og trapp.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Overflater blir vurdert for alle leiligheter i dette punktet. Det er slitasje og behov for modernisering/oppgradering i alle leiligheter. Leilighet 03 og 05 er i noe bedre stand enn øvrige. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt høydeforskjeller på over 30mm gjennom rom i alle etasjer. Boligen har 6 mursteinspipe. Det er usikkert om det er gjennomført noe form for rehabilitering av pipeløp. Bygget har malt tretrapp. Leilighetene har varierende alder og tilstand på innvendige dører. De fleste dører er av eldre dato med skader og avvik.

VÅTROM

[Gå til side](#)

U.Bad - 1.8m2
Ukjent alder på overflater, fliser på gulv, badersplater på vegger. Det er flere større avvik på våtrommet. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

01.Bad - 2.7m2

Ukjent alder på overflater, fliser på gulv, fliser på vegger. Det er flere større avvik på våtrommet. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

02.Bad - 2.5m2

Ukjent alder på overflater, fliser på gulv, badersplater på vegger. Det er flere større avvik på våtrommet.

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

03.Bad - 4m2

Ukjent alder på overflater, fliser på gulv, fliser på vegger. Det er flere større avvik på våtrommet. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

04.Bad - 1.7m2

Ukjent alder på overflater, fliser på gulv, badersplater/tapet på vegger. Det er flere større avvik på våtrommet. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

05.Bad - 4m2

Ukjent alder på overflater, fliser på gulv, fliser på vegger. Det er flere større avvik på våtrommet. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

06.Bad - 2.1m2

Ukjent alder på overflater, fliser på gulv, badersplater på vegger. Det er flere større avvik på våtrommet. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr. Det er kjøkkenventilator med omluft. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr. Det er kjøkkenventilator med omluft. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Beredere på 200 liter i kjeller og på loft, beredere på ca 120 liter i 1 og 2 etasje.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er taksmannens

Beskrivelse av eiendommen

kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til

installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.

Det

er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift

om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske

anlegg og elektrisk kontroll.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Årstall på drenering er ukjent.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Fall fra bygningskropp mot gate, i bakgård er det flatt terreng.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via

private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger diverse fasade tegninger fra ulike tidsperioder.

Det foreligger ingen plantegninger i kommunal informasjon som er oversendt fra Bergen Kommune.

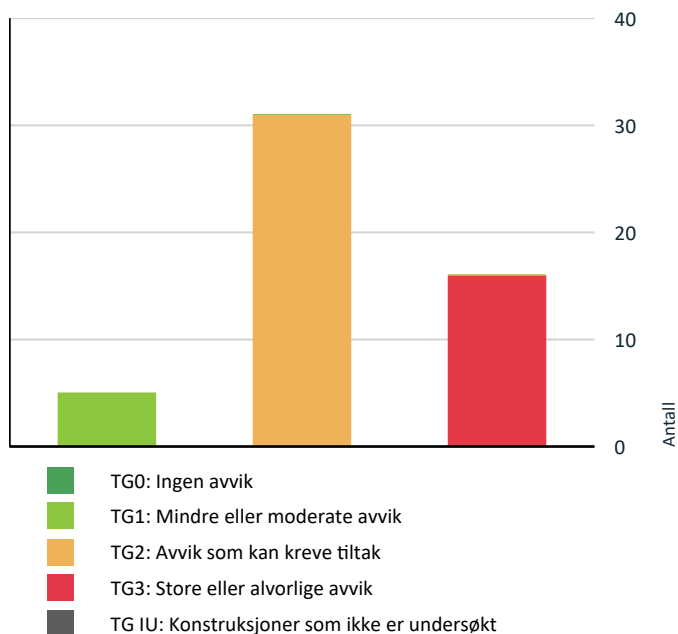
Det foreligger diverse ferdigattest fra ulike årstall.

Hovedsakelig på diverse fasadeendringer.

Alle leiligheter er registrert med eget H-nummer.

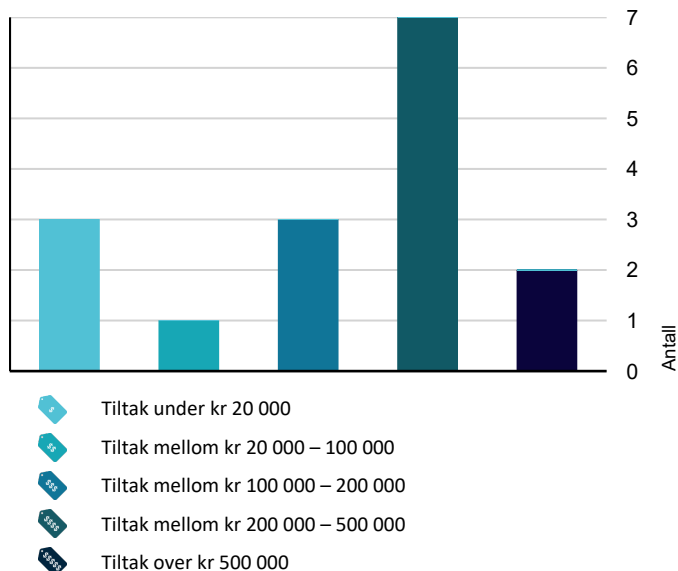
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 3 etasje [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takvinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Kjeller > K.Kjøkken - 3.4m2 > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Kjeller > K.Kjøkken - 3.4m2 > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > K.Bad - 1.8m2 > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > 01.Bad - 2.7m2 > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > 02.Bad - 2.5m2 > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > 03.Bad - 4m2 > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > 04.Bad - 1.7m2 > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.Etasje > 05.Bad - 4m2 > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3.Etasje > 05.Kjøkken - 4.5m2 > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.Etasje > 06.Bad - 2.1m2 > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3.Etasje > 06.Kjøkken - 6.6m2 > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > K.Bad - 1.8m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > 01.Bad - 2.7m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Kjøkken > 1.Etasje > 01.Kjøkken - 4.6m2 > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > 02.Bad - 2.5m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Kjøkken > 1.Etasje > 02.Kjøkken - 7m2 > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > 03.Bad - 4m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Kjøkken > 2.Etasje > 03.Kjøkken - 4.2m2 > Overflater og innredning	Gå til side

! Våtrom > 2.Etasje > 04.Bad - 1.7m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Kjøkken > 2.Etasje > 04.Kjøkken - 7m2 > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > 3.Etasje > 05.Bad - 4m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Kjøkken > 3.Etasje > 05.Kjøkken - 4.5m2 > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > 3.Etasje > 06.Bad - 2.1m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Kjøkken > 3.Etasje > 06.Kjøkken - 6.6m2 > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1913

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Det er registreres etterslep på vedlikehold. Flere bygningsdeler har passert eller nærmer seg forventet levetid. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget bærer preg av manglende oppgraderinger de seinere år. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget med drone.
Det er ikke registrert lekkasjer på loft på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner i stål, nedløp av plast.
Det er rust renninger fra flere beslag på taket, takhatter er tydelig av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Fasade mot gate har murkonstruksjon. Det er pussede murfasader.
Det registrert etterslep på vedlikehold. Tiltak må påberegnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Tilstandsrapport



⚠ TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Fasade mot bakgård har murkonstruksjon. Det er pussede murfasader. Det registrert etterslep på vedlikehold. Det er flere store områder med bom og sprekker i murpuss. Overdekning over flere vinduer må byttes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store sprekker/skader i mur-/betongkonstruksjoner.
- Rustsprengning i drager over vinduer/dører, vises som sprekker i innpussingen.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Over 500 000



⚠ TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Normalt i henhold til tidspunkt for oppføring.

Det må påberegnes tiltak med retting ved omlegging til nytt tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak må påberegnes i forbindelse med annet arbeid.

Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer er datert 1986-1988.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.



! TG 3 Vinduer - 3 etasje

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er store råte skader i alle vinduer i 3 etasje.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer må byttes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fare for at glasset fallet ut fra avbilder vindu.

! TG 3 Takvinduer

Beskrivelse

Takvinduer er trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

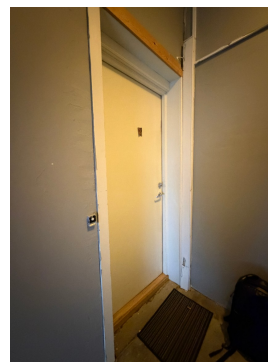
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med tilkomst fra stue i leilighet 04. Oppmålt til 2m2

Vurdering av avvik:

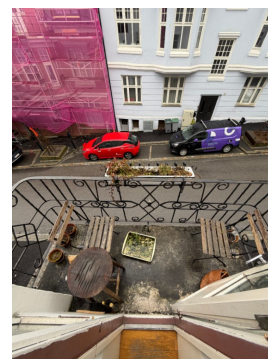
- Det er avvik:

Det registreres noe sprekker i betong på balkong.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Betong og armering bør kontrolleres av fagkyndig ingeniør.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og brann- og lydklassifisert entrédør inn til leilighetene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dører må justeres.

Tilstandsrapport



! TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Rømningstrapp i bakgård er for smal og bratt.
Det er sprekker i søyler, dekker og trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekker i betong på søyler og dekker.
Trapp er for smal og bratt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes tiltak på trapp. Trolig utskiftning av hele trappen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Overflater blir vurdert for alle leiligheter i dette punktet. Det er slitasje og behov for modernisering/oppgradering i alle leiligheter. Leilighet 03 og 05 er i noe bedre stand enn øvrige.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt høydeforskjeller på over 30mm gjennom rom i alle etasjer.

Vurdering av avvik:

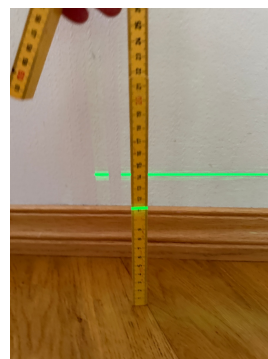
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har 6 mursteinspipe. Det er usikkert om det er gjennomført noe form for rehabilitering av pipeløp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



! TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Bygget har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

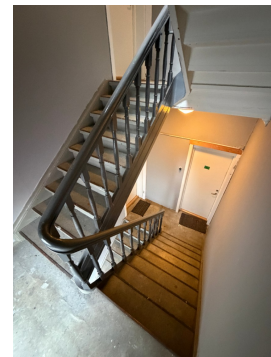
- Det er avvik:

En del slitasje på rekkverk og belegg i trinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må påberegnes.



! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Leilighetene har varierende alder og tilstand på innvendige dører. De fleste dører er av eldre dato med skader og avvik.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Andre tiltak:

De fleste dører må skiftes ut.



Dører i leilighet 03 og 05 er i bedre stand enn øvrige leiligheter.

VÅTROM

KJELLER > K.BAD - 1.8M2

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Ukjent alder på overflater, fliser på gulv, baderomsplater på vegger. Det er flere større avvik på våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > K.BAD - 1.8M2

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1.ETASJE > 01.BAD - 2.7M2

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Ukjent alder på overflater, fliser på gulv, fliser på vegger. Det er flere større avvik på våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1.ETASJE > 01.BAD - 2.7M2

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > 02. BAD - 2.5M2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Ukjent alder på overflater, fliser på gulv, baderomsplater på vegger. Det er flere større avvik på våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > 02. BAD - 2.5M2

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > 03. BAD - 4M2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Ukjent alder på overflater, fliser på gulv, fliser på vegger. Det er flere større avvik på våtrommet.

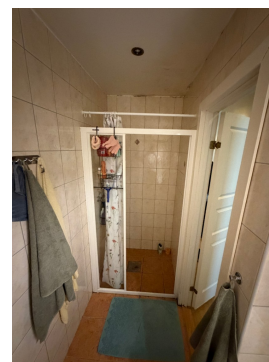
Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > 03. BAD - 4M2

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > 04. BAD - 1.7M2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Ukjent alder på overflater, fliser på gulv, baderomsplater/tapet på vegger.

Det er flere større avvik på våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > 04. BAD - 1.7M2

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

3. ETASJE > 05. BAD - 4M2

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Ukjent alder på overflater, fliser på gulv, fliser på vegger.
Det er flere større avvik på våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



3. ETASJE > 05. BAD - 4M2

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

3. ETASJE > 06. BAD - 2.1M2

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Ukjent alder på overflater, fliser på gulv, baderomsplater på vegger.
Det er flere større avvik på våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



3. ETASJE > 06. BAD - 2.1M2

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

KJØKKEN

KJELLER > K.KJØKKEN - 3.4M2

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > K.KJØKKEN - 3.4M2

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1.ETASJE > 01.KJØKKEN - 4.6M2

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.



1.ETASJE > 01.KJØKKEN - 4.6M2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



1.ETASJE > 02.KJØKKEN - 7M2

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > 02. KJØKKEN - 7M2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



2. ETASJE > 03. KJØKKEN - 4.2M2

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



2. ETASJE > 03. KJØKKEN - 4.2M2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



2. ETASJE > 04. KJØKKEN - 7M2

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



2. ETASJE > 04. KJØKKEN - 7M2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

3. ETASJE > 05. KJØKKEN - 4.5M2

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



3.ETASJE > 05.KJØKKEN - 4.5M2

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med omluft.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



3.ETASJE > 06.KJØKKEN - 6.6M2

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



3.ETASJE > 06.KJØKKEN - 6.6M2

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med omluft.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

teknisk forventet levetid mellom 25 og 100 år, og en anbefalt brukstid på 50år.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Beredere på 200 liter i kjeller og på loft, beredere på ca 120 liter i 1 og 2 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



på loft datert 1993



i kjeller datert 2012



1 etasje - datert 2012



2 etasje - datert 2009

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

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

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

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

Nei

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

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

0 Ukjent

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

Ukjent

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

Ukjent

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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?

Nei

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 Anlegget bør gjennomgås i hele bygget av en fagkyndig.

Generell kommentar

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



1 etasje



2 etasje



3 etasje



kjeller

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Årstall på drenering er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Fall fra bygningskropp mot gate, i bakgård er det flatt terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påberegnes tiltak i bakgård for å bedre terrengforhold.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ukjent alder på vann og avløpsledninger.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslertutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt røykvarslertutstyr.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

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

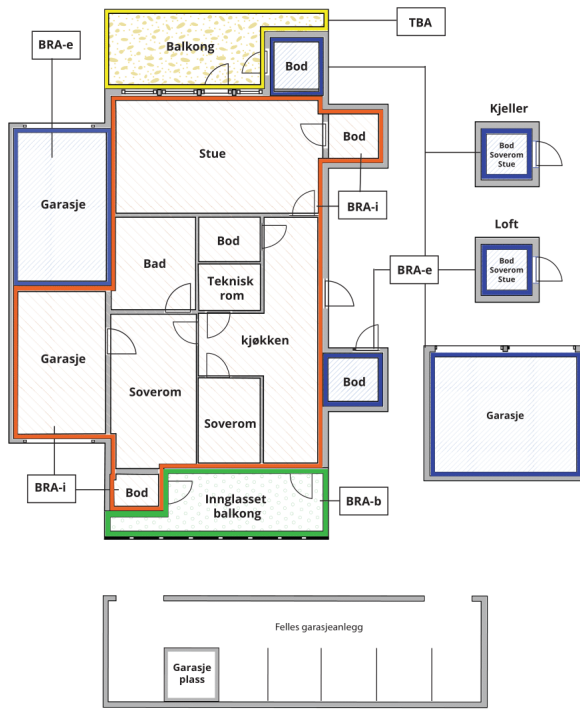
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		136		136	
1.Etasje	129	11		140	
2.Etasje	131	11		142	
3.Etasje	129	11		140	
Loft		48		48	
SUM	389	217			
SUM BRA	606				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		K.kjøkken - 3.4m ² , k.bad - 1.8m ² , k.hybelrom - 15m ² , k.hybelrom - 12.9m ² , k.lagerrom - 12m ² , k.vaskerom - 7.6m ² , k.tørkerom - 6.4m ² , k.gang areal og øvrige småboder er ikke målt opp rom for rom	
1.Etasje	01.entré/gang - 7.6m ² , 01.bad - 2.7m ² , 01.kjøkken - 4.6m ² , 01.stue - 14.2m ² , 01.soverom - 6.6m ² , 01.soverom - 10.4m ² , 01.soverom - 10.5m ² , 02.entré/gang - 6.3m ² , 02.bad - 2.5m ² , 02.kjøkken - 7m ² , 02.stue - 27m ² , 02.soverom - 4.7m ² , 02.soverom - 12.2m ²	Trapperom - 8.7m ² , felles gang m/utgang til bakgård - 1.8m ²	
2.Etasje	03.entré/gang - 8.4m ² , 03.bad - 4m ² , 03.kjøkken - 4.2m ² , 03.stue - 14m ² , 03.soverom - 7.6m ² , 03.soverom - 10.8m ² , 03.soverom - 10.7m ² , 04.entre/gang - 5.2m ² , 04.bad - 1.7m ² , 04.kjøkken - 7m ² , 04.soverom - 13.3m ² , 04.soverom - 6.4m ²	Trapperom - 8.7m ² , felles gang m/utgang til bakgård - 1.8m ²	
3.Etasje	05.entré/gang - 7.6m ² , 05.bad - 4m ² , 05.kjøkken - 4.5m ² , 05.stue - 23.3m ² , 05.soverom - 7m ² , 05.soverom - 12.3m ² , 06.entré/gang - 7.1m ² , 06.bad - 2.1m ² , 06.kjøkken - 6.6m ² , 06.stue - 27.6m ² , 06.soverom - 13.4m ² , 06.bod - 3.9m ²	Trapperom - 8.7m ² , felles gang m/utgang til bakgård - 1.8m ²	
Loft		Åpent areal og diverse små boder - 48m ²	

Kommentar

Lleiligheter 01, 02, 03, 04, 05 og 06 er målt opp til ca 62-64m2. Det er noen mindre variasjoner. pr leilighet.

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

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

Arealet er utfordrende å måle helt nøyaktig grunnet skrå vegger. Oppmåling er utført etter beste skjønn basert på tilgjengelige målemetoder. Mer nøyaktig fastsettelse vil kunne kreve laserscanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger diverse fasade tegninger fra ulike tidsperioder.

Det foreligger ingen plantegninger i kommunal informasjon som er oversendt fra Bergen Kommune.

Det foreligger diverse ferdigattest fra ulike årstall. Hovedsakelig på diverse fasadeendringer.

Alle leiligheter er registrert med eget H-nummer.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Rømningstrapp i bakgård er for smal og bratt til å tilfredstille dagens krav.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Trond Kolbeinshavn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	166	835		0	223.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Erik Pontoppidans gate 3

Hjemmelshaver

Kolbeinshavn Anita, Kolbeinshavn Linveig,
Kolbeinshavn Ninni Oline, Kolbeinshavn Trond

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Erik Pontoppidans gate 3 ligger sentralt til i et etablert boligområde. Området består hovedsakelig av klassisk bygårdsbebyggelse og har kort gangavstand til Bergen sentrum.

Det er umiddelbar nærhet til dagligvarebutikker, servicetilbud og kollektivtransport. Bergen stasjon, bybanestopp og bussforbindelser ligger innen kort gangavstand og gir gode forbindelser til øvrige bydeler og regionen.

Eiendommen ligger også i nærheten av flere utdanningsinstitusjoner og byens studiemiljø. Beliggenheten gir en urban og sentral hverdag med det meste tilgjengelig til fots.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.03.2026	

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 fuktinnhold 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.