


Tilstandsrapport



 Enebolig

 Tertneshøyden 43, 5113 TERTNES

 BERGEN kommune

gnr. 186, bnr. 255

Markedsverdi

5 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 229 m² BRA-i: 203 m²



Befaringsdato: 12.11.2025

Rapportdato: 05.12.2025

Oppdragsnr.: 20238-1528

Referansenummer: UU5159

Foretak: Nesttun Taksering AS

Takstingeniør: Roger Johannessen



Medlem av



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Nesttun taksering AS

Innehaver Takstingeniør Roger Johannessen har drevet som byggmester siden 2006. I 2012 ble driften endret til hovedvekt på taksering av fast eiendom. Han tok mesterbrev som byggmester i 1989, og er utdannet takstingeniør igjennom NITO Takst ved Stavanger Universitet, Norges Takseringsforbund og Norsk Takst AS. I tillegg til årlig obligatorisk etterutdanning gjennom Norsk Takst har Roger Johannessen etterutdanning via Høyskolen På Vestlandet og NMBU.

Nesttun Taksering AS har allsidig erfaring innen både nybygg og rehabilitering, og bruker nå denne kompetansen i forbindelse med tilstandsvurdering og verdisetting av bolig, landbruk og næringseiendommer.

Takstingeniør Roger Johannessen takserer innenfor fag områdene:

Landbrukstakst

Taksering av næringseiendommer/ næringstomter.

Tilstandsrapport for bolig

Verditakst av alle typer eiendom

Skade og reklamasjon

Naturskade taksering for forsikringselskap og Landbruksdirektoratet

Skjønn, Brannskjønn/ skadeskjønn.

Rapportansvarlig



Roger Johannessen

Uavhengig Takstingeniør

post@nesttuntaksering.no

922 39 494



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 bygningsakkyndig, 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 (<https://iverdi.no/>).

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige 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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1953 og senere tilbygget ved inngangsparti.

Boligen er oppført i murkonstruksjoner på hoedbygget og tilbygg er oppført i trekonstruksjoner.

Det er en hageleilighet i underetasjen samt boder etc i bakre del av underetasjen.

Boligen har normal standard utvendig og innvendig med endel bruksslitasje og merker på overflater.

Det er behov for renovering av våtrommene i boligen.

Yttertak nærmer seg tid for utskifting.

Det er endel nye vinduer i boligen, men de mangler utvendig listverk, da de er bestilt for liten for lysåpning i fasaden.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	229 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	203 m ²
Totalpris	5 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

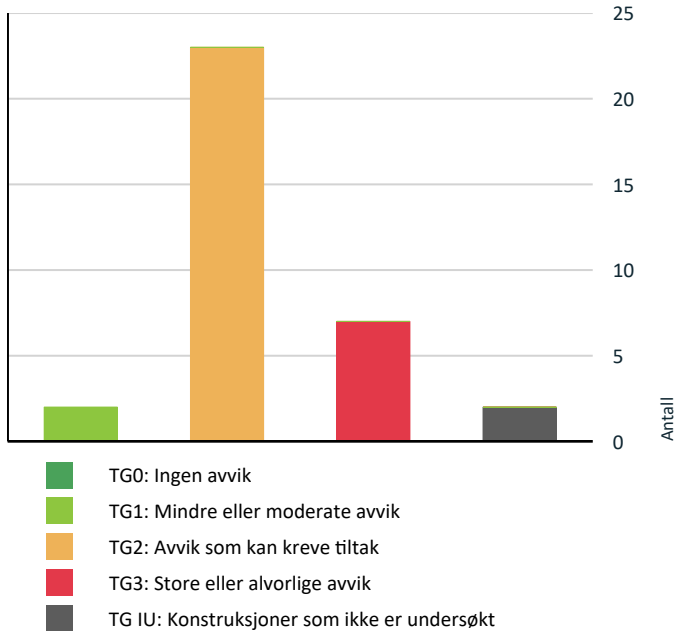
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

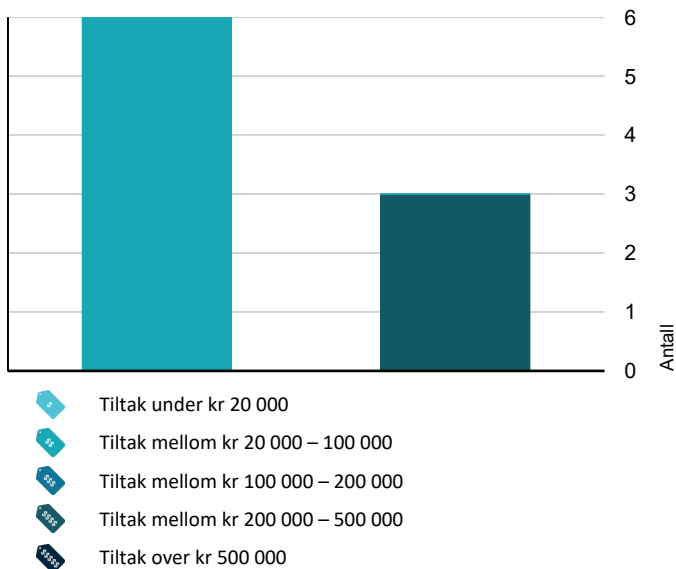
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
 - Våtrom > Underetasje > Bad i kjeller > Generell [Gå til side](#)
 - Våtrom > Underetasje > Bad i leilighet > Generell [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Innvendig > Radon [Gå til side](#)
 - Våtrom > Underetasje > Bad i kjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
 - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [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](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

 - ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

 - ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

 - ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

 - ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

 - ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

 - ! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
-

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1953

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

Yttertak er tekket med skifer, antatt fra byggeår. Det er skiftet enkelte skifertakstein på taket, det ser man da det er synlig innfesting midt i skiferen. At det skiftes enkelte skifer er tegn på at taket må legges om i nær fremtid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av taktekking nærmer seg.
- Knekte takstein må skiftes.

Taket må etterses oftere for løse skifer. Det mangler en skiferstein ved takhette, en stein ligger ikke riktig ved møne. Kjøper må forvente kostnad til vedlikehold og utskifting av skifer innen få år.

Utskifting av skifertak er kostbart gjerne 400 000 - 600 000 for et tak av denne størrelse. Gjenbruk av skifer kan vurderes.

Nedløp og beslag

Takrenner av plast og metall.

Eldre takhetter i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Eldre renner med slitasje og avvik.

Det er synlig fuktmerker ved gjennomføring av takhette i knekott. Det var tørt ved befaringsdato.

Det er ikke snøfangere eller stigetrinn for feier.

Takvann ledes ned tett ved grunnmur, det anbefales å lede vannet bort fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Plattform for feier må monteres.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Utbedring er å skifte ut takrenner, montere snøfangere og stigetrinn.
Gjennomføringer for takhette må følges med om det er kommer fukt ved mye regn og vind.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. liggende kledning i gavlene og stående kledning på inngangsparti. Hoveddelen av fasaden har pussede murfasader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er endel riss i murfasaden i overflaten, det er normal slitasje. I kledning er det enkelte løse bord og tegn på råte. Det mangler museband bak trekledning.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren må tettes.

Riss og sprekker i murfasade må tettes og fasaden males på nytt. Skadet kledning og løse bord utbedres.
Gjør man ikke det blir det fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Takkonstruksjon er gjenbygget og ikke synlig for inspeksjon fra loft eller knekott.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er ikke tilkomst for vurdering av selve takkonstruksjonen. Det er ikke innvendige tegn til skade.
På sørvestre hjørnet er det synlig råteskade i vindski, vannbord på tak og kisten på taket. ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Vindski, vannbord og kiste må skiftes i dette området. Her kan det være råteskade i bakenforliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, PVC vinduer med 2-lags glass og enkelte vinduer fra byggeår med enkle glass og trekarmer..

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

PVC vinduer er jevnt over bestilt for liten for åpning i murfasaden. Det må da settes på lister over og på siden av vinduene. De eldste vinduene er værslitt, har dårlig u-verdi og nærmer seg tid for utskifting.

Det er mye bruksslitasje på innvendige foringer og listverk.
Ellers er det enkelte vinduer som tar i karm og bær justeres.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utbedring er montering av listverk, justering av vinduer og overflate vedlikehold.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Malt inngangsdør med sidefelt, inngangsdør i kjeller med glassfelt. Tett kjellerdør, terrassedør med glassfelt..

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Eldre dører med varierende bruksslitasje. Dørene trenger vedlikehold utvendig og innvendig.

Konsekvens/tiltak

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

Dørene har bruksslitasje og merker i overflaten. Dørene har behov for vedlikehold.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue oppført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Normal bruksslitasje. Rekkverk er for lavt. Det skal være 1 meter høyt rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det kan monteres en håndløper i aluminium på toppen av rekkverket.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Eldre trapper i plasstøpt betong med bruksslitasje. Det er ikke rekkverk i trappene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbeding er å montere rekkverk i trappene samt overflate vedlikehold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og furu. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bruksslitasje og merker etter bruk. Noe utidsmessige overflater. I kjellerleilighet er det mye skruketroll i leiligheten, spesielt på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I soverom i kjeller bør det gjøres undersøkelse på hvor skruketroll kommer inn. Øvrige overflater i boligen har normal bruksslitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er ikke vurdert.

TG IU Radon

Det er ikke opplyst om det er målt radon i boligen. alle utleieleiligheter skal ha radonmåling etter 2014.

Tilstandsrapport

Kjøper må foreta radonmåling.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Pipen er kledd med platekledning over yttertak. Feieluke i kjeller.

Peis i stue i hovedetasjen og eldre ovn i leilighet.

Det er ikke opplyst om det foreligger pålegg fra feier.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det mangler plate av ubrennbart materiale under feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det kan legges en plate av ubrennbart materiale på gulv foran feieluke.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har eldre malt tretrapp i hovedetasjen og eldre tretrapp ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er bruksslitasje på trappen. Det mangler håndløper og det er for store åpninger i mellom spiler i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Håndløper bør monteres for sikker gange i trapp. Det kan monteres ekstra spiler i rekkverk.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og Fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Jevnt over bruksslitasje på dører. En dør i hageleilighet er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører må skiftes og eller er det behov for justering og overflatebehandling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet er en mellomgang til soverom. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og skyllekar.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Eldre vaskerom med belegg med oppkant på gulv og panel på vegger. Det er lite fall på gulv og ikke nok høyde fra sluk til dør.

Ved lekkasje fra vaskemaskin, røropplegg vil vann ledes ut i gang og soverom.

Det anbefales å montere lekkasjevarsler på gulv for stenging av vann ved eventuell lekkasje fra vanninstallasjoner. Det anbefales å heve dørene slik at det blir oppkant 25 mm fra topp sluk til topp gulv ved dørene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad med

Vurdering av avvik:

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

Eldre bad med fliser på gulv med oppkant. Badet inneholder badekar, toalett og baderomsmøbel.

Det er ikke membran i rommet. Det er eldre jernsluk fra byggeår. Det er rørgjennomføringer i gulv under servant.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet er over sin levetid, og har gammel sluk, ikke synlig membran. Kjøper må renovere badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er vurdert som renoveringsobjekt.

Vurdering av avvik:

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

Det er synlige fuktmerker i himling under bad, men det er tørt ved befaring.

Ved renovering, vil eventuelle lekkasjepunkt bli synlig og medtas i renovering. Konstruksjonen er ukjent og det er risiko ved boring i vegg.

Konsekvens/tiltak

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

Det må gjøres undersøkelser om det oppdages lekkasjepunkter ved renovering av badet. kostnad ligger under generell for bad.

UNDERETASJE > BAD I KJELLER

TG 3 Generell

Enkelt rom med støpt gulv murvegger og vegger med panel/ platekledning. Rommet inneholder servant, dusjkabinett og toalett. Uferdige overflater.

Rommet nyttes som lager og er ikke i bruk.

Vurderes som renoveringsobjekt.

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.

Tilstandsrapport

Rommet er uten membran i gulv og vegger. Enkel standard og det er gjenstående arbeider.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > BAD I KJELLER

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD I LEILIGHET

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Eldre bad fra før 1997. Badet er utført med fliser på gulv og platekledning på vegg.

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.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Bad med jernsluk eldre fliser på gulv. Badet er uten membran.

Rusten sluk som er helt tørr ved befaring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > BAD I LEILIGHET

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Det er bruksslitasje på overflatene på kjøkkeninnredning. Det er synlige fuktmerker i vegg bak benkeskap for oppvaskkum. Disse var tørr på befaring, men det kan være gamle merker.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Utbedring er vedlikehold oppussing av kjøkken. Følg med om det er lekkasje bak benkeskap.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Litt dårlig effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Eldre ventilator, men fungerer.

UNDERETASJE > KJØKKEN

📍 TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bruksslitasje på overflatene på kjøkkeninnredning. Det er synlige fuktmerker i vegg bak benkeskap for oppvaskkum. Disse var tørr på befaring, men det kan være gamle merker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring er vedlikehold oppussing av kjøkken. Følg med om det er lekkasje bak benkeskap.

UNDERETASJE > KJØKKEN

📍 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

📍 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og kobberpresol.

Vurdering av avvik:

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

Vannledningene er på slutten av sin levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å skifte ut vannledninger i forbindelse med oppgradering av våtrommene og kjøkken.

📍 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er eldre og nyere avløpsrør i boligen Soil rørene er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

Ved oppgradering anbefales det å skifte ut de eldste avløpsrørene.

📍 TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er enkelte rom som mangler ventil i vegg eller vindu.
Veggventil på soverom på loft mot sørvest er ikke ført gjennom yttervegg.

Konsekvens/tiltak

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

Det må settes inn flere ventiler slik bygningen blir ventilert i forhold til bruksbelastning.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe for stue i 1. etasje.
Leieboer opplyser at varmepumpe fungerer tilfredstillende. ukjent alder.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 1975 og en ca 120 liters varmtvannstank fra 1993 montert i underetasjen.

Årstall: 1975 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

To eldre varmtvannsberedere montert i vaskekjeller og bod.
Det er sluk i den gamle vaskekjelleren. I bod er det ikke sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres lekkasjevarsler under bereder i bod.
Det anbefales også å montere fast tilkobling til strøm, som er dagens krav.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

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.
1953
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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp 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, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

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?

Ukjent

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 På generelt grunnlag anbefales det el kontroll av bygningen fra en autorisert elektriker.

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ukjent

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Det aktuelle huseiers eget ansvar til enhver tid å ha fungerende røykvarsler og slukkeutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ut fra topografi antatt byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Fuksikring og drenering

Boligen er oppført over terrengnivå. Grunnmur er pusset utvendig ukjent løsning under terreng. Terreng er flatt rundt boligen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er observert mye skrukketroll i soverom i hageleilighet. Det er tegn på fuktig miljø. Ukjent årsak. Nærmere undersøkelser bør gjøres.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kjøper må påse at det ikke legger seg vann langs grunnmur. Det anbefales svakt fall på terreng bort fra grunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Utvendige fasader er oppført i murkonstruksjoner med utvendig murpuss.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert stedvis riss i overflaten på utvendig murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig grunnmur/ fasade må vedlikeholdes. Riss i puss må tettes og hele fasaden må overflatebehandling.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist andre avvik:

Det er en forstøtningsmur mot vest langs vei inn til nabo. Muren er delvis falt ned i nordvestre hjørne i enden av muren.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Muren må utbedres. En natursteinsmur skal monteres med steinene i forband, det gjør den ikke i enden av muren. Deler av mur demonteres og bygges opp på nytt slik at den blir stabil.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Terrengforhold

Kupert tomt med flatt parti rundt boligen..

Vurdering av avvik:

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

Terreng rundt bolig har stedvis flatt terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Juster terreng slik at vann ledes bort fra bygning.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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:

- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.

Det er registrert litt trykkfall på befaringsdag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trykkfall kan være indikasjon på dårlig trykk/ inn i boligen. Konsekvens er at det kan utvikle seg og man får for lita vann inn slik at VVS anlegget ikke fungerer tilfredstillende.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Dobbel garasje

Byggeår**Kommentar**

Ukjent

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Garasje oppført på ringmur av betong.

Over ringmur er bygningen oppført i enkel bindingsverk konstruksjon med utvendig trekledning.

Bygningen har saltak konstruksjon tekket med platekledning.

Det er to vippeporter i tre og vinduer med trekarmer og enkle glass.

Det er behov for vedlikehold av porter, kledning vinduer og yttertak.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
203 m²/203 m²

Enebolig: 3 Gang, 6 Soverom, 2 Kjøkken, 2 Stuer,
Vaskerom, 3 Bad, 3 Bod, Entré

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 26 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 700 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 200 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 700 000

Konklusjon markedsverdi

5 700 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Tertnes ligger litt lavt i markedsverdi i forhold til lignende områder i andre bydeler. Boligen har behov for oppgradering som viser i fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler. Kjøper må forvente større kostnader til vedlikehold. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Beregninger

Årlige kostnader

Normale kostnader til kommunale avgifter, eiendomsskatt og forsikring. Beløp er estimert og kan avvike. Kr. 32 000

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 32 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 6 400 000

Byggegrunn 400000 Kr.

Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 2 830 000

Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. 3 550 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 180 000

Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 50 000

Sum teknisk verdi - Garasje Kr. 130 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 3 680 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befarings tidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi Kr. 2 500 000

Beregnet tomteverdi Kr. 2 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 6 200 000

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

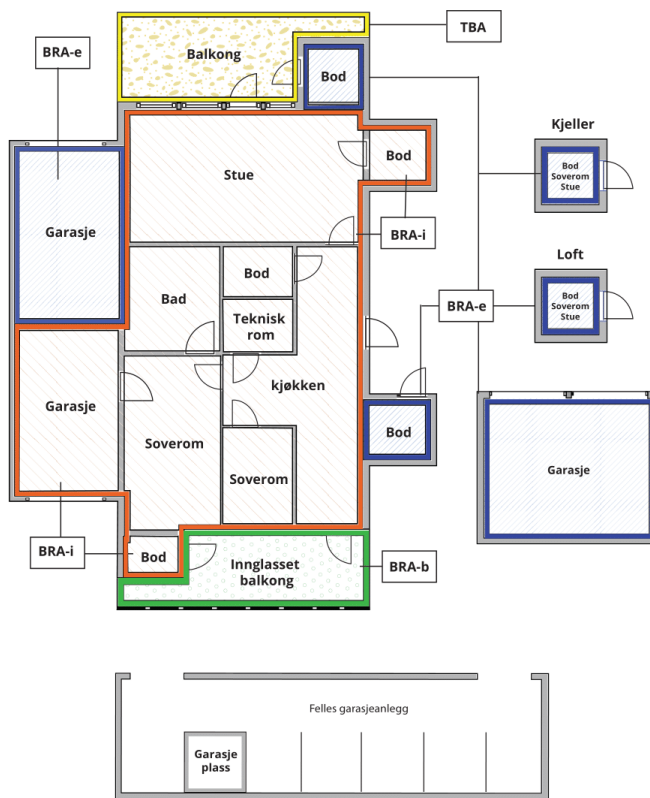
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 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 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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	88			88	7
2. Etasje	42			42	
Underetasje	73			73	
SUM	203				7
SUM BRA	203				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, soverom, kjøkken, stue, vaskerom, bad, soverom 2		
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang		
Underetasje	Bod/ vaskekjeller ikke våtrom., bod 3, bod 4, entré, gang, kjøkken, bad i kjeller, stue, soverom, bad i leilighet		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Ikke tilfredstillende brannskille.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det mangler rømningsstige fra 2. etasje med rygbøyle.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.11.2025	Roger Johannessen Leietager	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	186	255		0	1090.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tertneshøyden 43

Hjemmelshaver

Martin Jose, De Jorge Maria Martinez

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Ternes i Åsane. Det er tilsvarende småhusbebyggelse i området. Kort gangavstand til skole og matbutikk. God offentlig kommunikasjon i området.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Kanalisertveg, Kommunalveg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplan

Arealformål

Arealbruk: Bebyggelse og anlegg

Arealbrukstatus: Nåværende

Områdenavn: ØB

Planidentifikasjon: 65270000

Om tomten

Kupert tomt som er planert rundt grunnmur. Forstøtningsmur i naturstin med ringmur av betong på toppen, mot sørvest. Forstøtningsmur ligger ikke stabilt på enden mot nabogrense i nordvestre hjørnet.

Forøvrig gruset område på gårdsplass, Trappeadkomst til 2. etasje. Skiferheller på platting ved inngangsparti. Ellers noe plen og naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Det er registrert heftelser i grunnbok. Kjøper må sette seg inn i grunnboken før kjøp av eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.12.2025	
2	05.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.