





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Haukeberget 28, 5119 ULSET
 BERGEN kommune
 gnr. 186, bnr. 739

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



Befaringsdato: 04.03.2025

Rapportdato: 04.03.2025

Oppdragsnr.: 20286-2178

Referansenummer: XW7601

Autorisert foretak: Takstopdrag AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstopppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømmer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømmerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstopppdrag AS består i dag av en takstmann, to sektretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstopppdrag AS har utført ca 9200 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstopppdrag AS en stor kundeportefølje.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no

926 67 005



Medlem av
NITO



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.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

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, anneks, 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
- løsløre 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

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.

- TG IU

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

Takstobjektet:

Frittliggende enebolig over to plan, bygget i 1967.
Nordvestvendt altan på 8,2 m² med utgang fra soverom. Altanen er overbygd.
Det er noen biloppstillingsplasser på eiendommen og el.bil ladestasjon v/hushjørne.

Eiendommen ble etablert 21.12.1966 og har gnr. 186 og bnr. 739 i Bergen Kommune. I 1967 ble eneboligen oppført.
Husprodusent: Block Watne. Eneboligen går over to plan og har saltak med betongtakstein. Nåværende eier har bodd i boligen siden den ble oppført. Det er gjort flere oppgraderinger gjennom årenes løp. Det henvises til de enkelte punkter for beskrivelse av oppgraderinger. Boligen har flere eldre bygningdeler og det er påpekt flere avvik i denne rapporten hvor det må påregnes utbedringer/oppgraderinger. Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:

Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1967 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset blebygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Gesims og vindskier av trekledning. Renner og nedløp i sort aluminium. Beslag/takhetter i aluminium/stål. Ny taktekkning i 2007. Eier opplyser at det da ble montert ny takpapp, nye lekter og ny betongtakstein. Arbeidet ble utført av Byggmester Torstein Hjørnevik.

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av liggende/stående trekledning (trykkimpregner). Ytterkledning er fra byggeår.

Vinduer og dører:

Isolerglass i trekarmer.
Ytterdør u-etg: Malt tredør med felt av trådglass.
Ytterdør biinngang: Teak dørblad med felt av cotswoldglass.
Ytterdør: Teak dørblad. Sidefelt i glass.
Altandør: Teak dørblad med felt av isolerglass.
Terrassedør stue: Hvit tredør med felt av isolerglass. Utv. beslag.

Vinduer i u-etg ble montert på begynnelsen av 1970-tallet. Øvrige vinduer er fra byggeår. Syv isolerglass i hoved-etg ble skiftet i 2007. Dørene er fra byggeår, unntatt terrassedør. Terrassedør ble skiftet i 2017.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, eikeparkett, flislaminat, furubord.
Vegger: Tapet, malt strie, malt platekledning, panel, mdf panel, malt panel.
Himling: Takplater, malt platekledning (lerret duk), malt panel, panel.

Det er leca murvegg/bærevegg i u-etg.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.
Deler av overflatene ble fornyet/oppgradert i 2007.

Annet:

- Innebygd skap og hyller i gang i u-etg (eldre skap).
- Garderobeskap i kjellerstue og soverom i u-etg (eldre skap).
- Hyller i boder.
- Innebygd nisje og skap i gang i hoved-etg.
- Innebygd garderobeskap på alle soverom i hoved-etg (eldre skap).

Pipe og ildsted:

Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe, dobbeltløp).
Ildsted i stue. Peisinnatts med glassfront. Fra slutten av 1990-tallet. Feieluke er plassert på koffertloft. Sotluke er plassert i u-etg.

Innvendig trapp:

Plassbygd tretrapp med lukkede trinn. Filtteppe i trinnene.
Det er oppbevaringsmuligheter under trappen.

Innvendige dører:

Formpressete slette dørblad, hvite profilerte tredører.
Dørblad med glassfelt mellom entre - gang og gang - stue.

Innerdørene i u-etg er av eldre årgang. Innerdørene i hoved-etg ble skiftet i 2007.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad u-etg. Areal: 2,5 m².
Terracotta fliser på gulv, baderomsplater på vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, dusjgarnityr.
El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble delvis modernisert i ca 2010. Badegulv/tettesjikt er av eldre årgang, slik at badet må anses å være utdatert.

Bad hoved-etg. Areal: 6,4 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater m/halogen spotlights i himling.
Inneholder: Dobbel servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, innebygd skap.
El.avtrekksventil i himling og avtrekksventil i vegg.

Badet ble modernisert i 2007. Arbeidet ble utført av Flis & Mur AS.

Vaskerom/biinngang/trapperom. Areal: 7,3 m².
Våtromsbelegg på gulv, tapet på vegger, malt platekledning i himling.

Beskrivelse av eiendommen

Inneholder: Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, innredning/skap.
El.avtrekksventil i himling.

Vaskerom ble delvis oppgradert i 2024 i forbindelse med lekkasje. Ny sluk og nytt våtromsbelegg ble montert. Arbeidet ble utført av Bergen Byggservice.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 10,9 m². Ny kjøkkeninnredning i 2007. Flislaminat på gulv, malt platekledning på vegger, takplater m/halogen spotlights i himling. IKEA kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. Takhøy innredning. Tre glassfronter. Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin. Marmorfliser over benkeplate (den ene siden).

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (IKEA).
- Platetopp m/induksjon (Miele).
- Microbølgeovn (IKEA/Whirlpool).
- Kjøleskap/frys (IKEA/Whirlpool).

Medfølgende hvitevarer:

- Oppvaskmaskin (Miele).

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom. Areal: 1,8 m². Flislaminat på gulv, malt tapet på vegger, malt platekledning i himling. Inneholder: Servant, speil og belysning, toalett. Avtrekksventil i himling.

Ny flislaminat på gulv i 2007.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:
Vannforsyningsrør av kobber. Pex rør til utvendig kran. Stoppekran er plassert i skap i gang i u-etg.
Avløpsrør av støpejern.
Varmtvannstank i skap i gang i u-etg. Volum: 194 liter.
Produksjonsår: 2012. Produsent: CTC Ferrofil.

Kobberrør og avløpsrør/hovedstamme er fra byggeår.

Ventilasjon:

Begge bad og vaskerom/biinnngang/trapperom har el.avtrekksventil. Toalettrom har naturlig avtrekk. Ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal. Det er noen el.ventiler i u-etg. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedør/altandør.

El.anlegg:

Sikringsskap i entre i hoved-etg. Sikringsskap ble oppgradert i 2023. Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning, overspenningsvern. Hovedbryter på 50 ampere.

Kurser.

25 ampere. 1 stk.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 6 stk.
13 ampere. 1 stk.
10 ampere. 8 stk.

Inntaksikring på 3 x 63 ampere er plassert på koffertloft. Ny strømmåler i februar 2023.

Belysningsutstyr:

Innfelte halogen spotlights i gang, kjøkken og bad i hoved-etg. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:

Varmekabler på begge bad.
Fem vegghengte panelovner.
Folie gulvvarme i deler av gang i u-etg.
Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Toshiba. Fra ca 2021/2022.

Elbil ladestasjon:

Det er elbil ladestasjon v/hushjørne. Produsent: Easee. Fra 2023.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, belegningsstein, murer/bed og div prydbusker/beplantning. Det er oppholdsplass på 42 m² med utgang fra stue. Biloppstillingsplass med plass til noen biler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

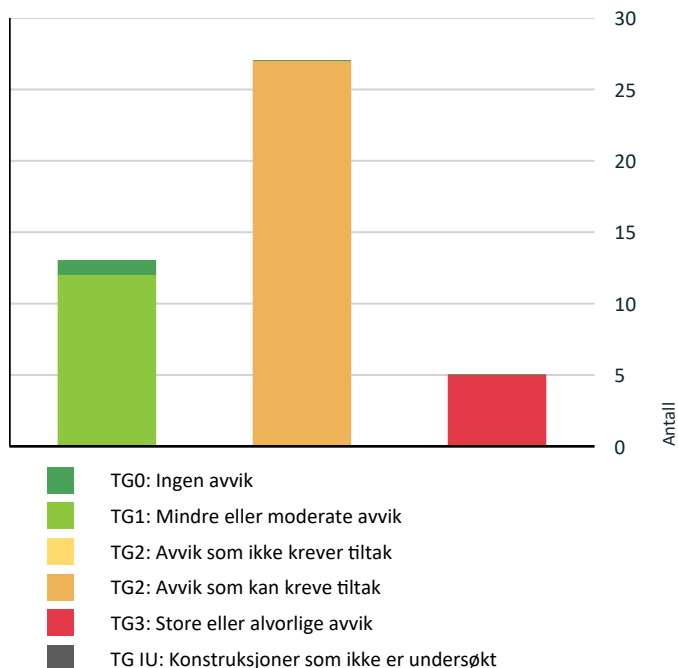
[Gå til side](#)

Enebolig

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

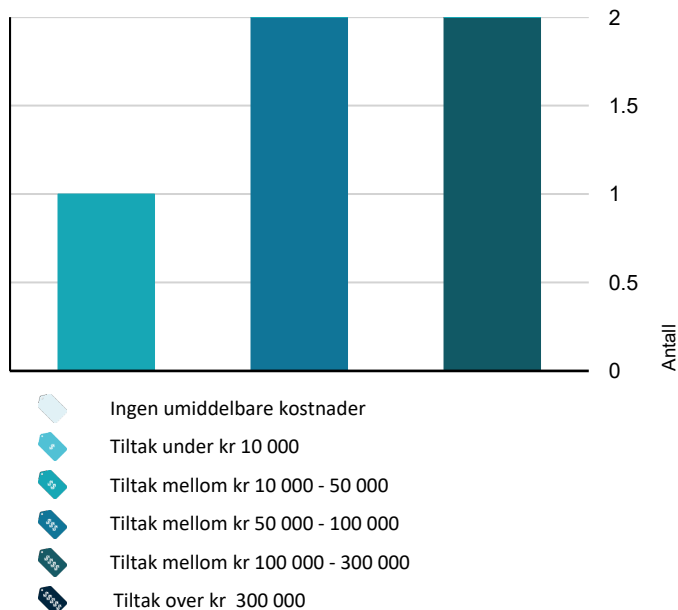
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSER:

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkelt punkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklærings skjema:

Egenerklærings skjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Beslag rundt pipe [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Våtrom > U-etg > Bad (2,5 m²) > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater Gå til side	! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side	! Tomteforhold > Oljetank Gå til side
! Innvendig > Radon Gå til side	
! Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side	
! Innvendig > Innvendige trapper Gå til side	
! Innvendig > Eldre innerdører i u-etg Gå til side	
Våtrom > Hoved-etg > Gå til side ! Vaskerom/biinnngang/trapperom (7,3 m ²) > Overflater vegger og himling	
Våtrom > Hoved-etg > Gå til side ! Vaskerom/biinnngang/trapperom (7,3 m ²) > Sluk, membran og tettesjikt	
Våtrom > Hoved-etg > Gå til side ! Vaskerom/biinnngang/trapperom (7,3 m ²) > Sanitærutstyr og innredning	
Våtrom > Hoved-etg > Gå til side ! Vaskerom/biinnngang/trapperom (7,3 m ²) > Ventilasjon	
! Våtrom > Hoved-etg > Bad (6,4 m ²) > Overflater vegger og himling Gå til side	
! Våtrom > Hoved-etg > Bad (6,4 m ²) > Overflater Gulv Gå til side	
! Våtrom > Hoved-etg > Bad (6,4 m ²) > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side	
! Spesialrom > Hoved-etg > Toalettrom (1,8 m ²) > Overflater og konstruksjon Gå til side	
! Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side	
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side	
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side	
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side	
! Tomteforhold > Drenering Gå til side	
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side	
! Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side	

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1967

Kommentar
Oppgitt av eier

Anvendelse
Bolig

Standard

For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Vedlikehold

Boligen har vært jevnlig vedlikeholdt, men er noe manglende vedlikeholdt utvendig de senere årene.

Det anbefales å foreta jevnlig kontroll og etterse de ulike bygningsdeler, spesielt utvendig. Når det jevnlig rengjøres og vedlikeholdes/males så vil de bygningsdelene ha lenger levetid.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Gesims og vindskier av trekledning.

Ny taktekking i 2007. Eier opplyser at det da ble montert ny takpapp, nye lekter og ny betongtakstein. Arbeidet ble utført av Byggmester Torstein Hjørnevik.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble taktekking vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Taktekking er noe mosegrodd. Mose bør fjernes ettersom mose fører til fortere nedbryting av betongtakstein.

Forventet brukstid:
Vindskibord har en normal brukstid på 15 til 25 år.
Betongtakstein har en normal brukstid på 30 til 60 år.
Men på vestlandet som har mye nedbør så er det lite trolig at betongtakstein holder opp mot 60 år. Reell levetid er ca 30-40 år.



Taktekking er mosegrodd flere steder. Mose bør fjernes.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i sort aluminium. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Nye renner, nedløp, beslag og takhetter i 2007. Arbeidet ble utført av Byggmester Torstein Hjørnevik.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble renner og nedløp vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:
Takrenner og nedløp har en normal brukstid på 20-30 år.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Snøfangere bør monteres v/ en eventuell utskifting av taktekking.

TG 3 Beslag rundt pipe

Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Det er lekkasje rundt pipe. Synlig fra koffertloft. Kostnadsestimat gjelder utbedring av beslag rundt pipe/tetting utvendig.. Kostnadsestimat er ikke inkludert utbedring eller uttørking innvendig dersom det er nødvendig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lekkasje rundt pipe må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Pipe utvendig. Det ble oppdaget lekkasje rundt pipe på befaringdagen.



Fukt/lekkasje rundt pipe, synlig på koffertloft.



Fukt/lekkasje rundt pipe, synlig på koffertloft.

Veggkonstruksjon

Ytterveggene er utført som bindingsverk.
Ytterkledning av liggende/stående trekledning (trykkimpregner).

Yttervegger har begrenset isoleringsevne i h.h.t dagens standard. Pga. veggkonstruksjonens alder kan det være avvik i konstruksjonen dersom man åpner vegger. Eldre veggkonstruksjoner er mye mindre beskyttet enn nyere konstruksjoner. Det må derfor påregnes oppgraderinger og ev. utskiftninger v/ behov.

Ytterkledning er fra byggeår.

Kommentar:
Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Vurdering av avvik:

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

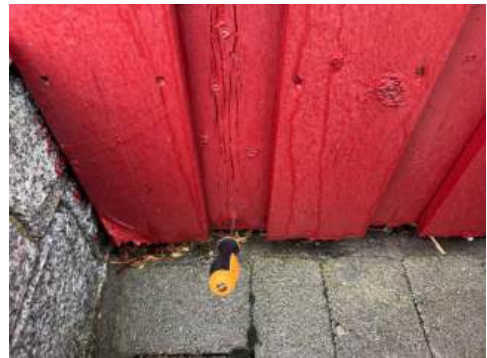
Ytterkledning er værroppsprukket/slitt flere steder, spesielt på endevegg mot sørvest.

Konsekvens/tiltak

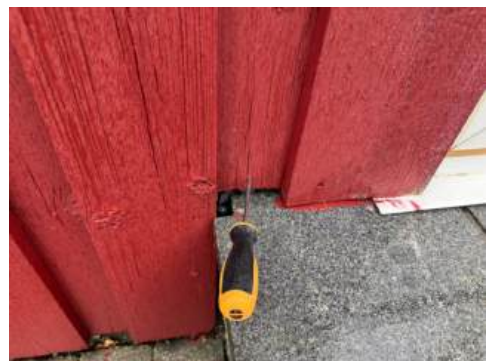
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Musesperre må etableres.

Ytterkledning som ligger værutsatt til har begrenset levetid og bør skiftes.

Tidspunkt for eventuell utskifting av ytterkledning er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc. Dersom det skal foretas fasadeoppgradering må det tillages musebånd bak nederste kledningsbord og etablere god lufting mellom kledning - vindtetting.



Råte i nedre del av kledningsbord.



Råte i nedre del av kledningsbord.



Værroppsprukket/slitt kledning på endevegg.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak.
Konstruksjon av w-takstoler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er spotlights fra begynnelsen fra 2007 i deler av himling i hoved-etg. Erfaringsmessig er det punktert dampsperre rundt spotlights fra denne tidsperioden og det øker faren for kondens på vinterstid. Loftsluke er ikke damptett. Noen fuktmerker ble observert noen steder i sutak. Isolasjon og plast/dampsperre er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dampsperre/plast bør lokal utbedres/tettes rundt el.installasjoner v/behov. Plastfolie/dampsperre og isolasjon er fra byggeår og bør utbedres v/behov v/en eventuell oppussing. Loftsluke bør skiftes til en damptett loftsluke.



Eldre fuktmerker i sutak.

TG 3 Vinduer

Isolerglass i trekarmen.

Vinduer i u-etg ble montert på begynnelsen av 1970-tallet. Øvrige vinduer er fra byggeår. Syv isolerglass i hoved-etg ble skiftet i 2007. Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er påvist andre avvik:

Flere vinduer tar i karm. Noen vinduer er vanskelig å åpne. Vinduer bærer preg av elde/slitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer. Ett stuevindu har punktert isolerglass. Stuevinduer har begynnende råte i utvendig karm. Alle vinduer i hoved-etg må anses å være utdaterte. Kostnadsestimat gjelder utskiftning alle alle vinduer i hoved-etg.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Råte i stuevindu i endevegg.



Slitasje og begynnende råte i stuevinduer i front.

TG 3 Dører

Ytterdør u-etg: Malt tredør med felt av trådglass.
Ytterdør biinngang: Teak dørblad med felt av cotswoldglass.
Ytterdør: Teak dørblad. Sidefelt i glass.
Altandør: Teak dørblad med felt av isolerglass.

Dørene er fra byggeår, unntatt terrassedør.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Ytterdør og ytterdør i biinngang har råteskader i karm. Ytterdør i u-etg er slitt. Flere dører tar i karm. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører. Kostnadsetimat gjelder utskiftning av begge ytterdører i hoved-etg og ytterdør i u-etg.

Konsekvens/tiltak

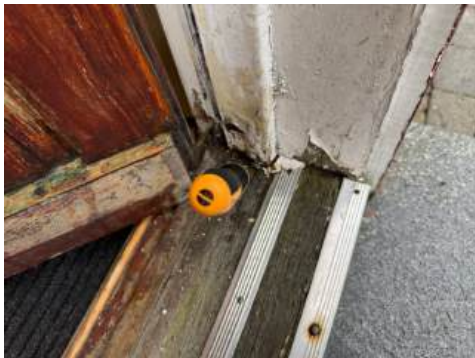
- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råte i karm på hovedytterdør.



Råte i karm på ytterdør i biingang (vaskeromsdel).

TG 1 Terrassedør

Terrassedør stue: Hvit tredør med felt av isolerglass. Utv. beslag.

Terrassedør ble skiftet i 2017.

Terrassedør har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:

Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Mrk.

Terrassedør tar litt i karm og bør ev. justeres litte om mulig.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvestvendt altan på 8,2 m² med utgang fra soverom. Altanen er overbygd.

Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av liggende bord og toppbord.

Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,89 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Utvendig trevirke har en del slitasje. Det er noe svikt i terrassebordene, skyldes dimensjon/tykkelse på terrassebordene.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Overvåk tilstanden på trevirke, foreta utbedringer v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

Rekkverk bør endres slik at klatring forhindres.



Altan med utgang fra soverom.



Åpninger mellom trebord/trespiler er større enn 2 cm. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv: Laminat, eikeparkett, flislaminat, furubord.

Vegger: Tapet, malt strie, malt platekledning, panel, mdf panel, malt panel.

Himling: Takplater, malt platekledning (lerret duk), malt panel, panel.

Det er leca murvegg/bærevegg i u-etg.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Deler av overflatene ble fornyet/oppgradert i 2007.

Annet:

- Innebygd skap og hyller i gang i u-etg (eldre skap).

- Garderobeskap i kjellerstue og soverom i u-etg (eldre skap).

- Hyller i boder.

- Innebygd nisje og skap i gang i hoved-etg.

- Innebygd garderobeskap på alle soverom i hoved-etg (eldre skap).

Generelt.

Normal bruksslitasje på overflater.

Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Boder ol. er ikke beskrevet.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Det er påvist heksesot/støvkondens på noen overflater. Det kan skyldes kuldebroer som gjør at overflatene er litt kaldere hvor det er stendere og lekter. Støv og partikler fester seg lettere på kalde overflater og stearinlys er en medvirkende årsak til støvkondens/heksesot. Det bør undersøkes nærmere for å unngå at problemet forsetter.

Eldre overflater bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generell oppgradering av eldre overflater må påregnes for å lukke avviket.



Støvkondens/heksesot på overflater i stue.



Slitasje i parkettgulv i stue.



Skjevheter i overgang v/ innvendig trapp. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i det aktuelle område.



Eldre fuktmerker i bodhimling i u-etg. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i det aktuelle område.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong, delvis oppforet med tregulv. Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder. Ca 05 mm - 22 mm skjevheter registrert v/kontroll. De største skjevhetene ble registrert i kjellerstue og soverom i u-etg.

Mrk.
Det er stedvis knirk i gulv.

Ifølge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: Etasjeskiller med bjelkelag av heltre bjelker intervall på 40-80 år før tiltak bør iverksettes. Tiltak: Reparasjon. Utskifting av ødelagte deler.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Vurdering av avvik:

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

Det er svikt i gulv noen steder, spesielt i laminatgulv i gang i u-etg. Skyldes sannsynligvis ujevnheter i underlag.

Konsekvens/tiltak

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



Bilder viser skjevheter i gulv i kjellestue.



Bilder viser skjevheter i gulv i kjellerstue.

! TG 2 Radon

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

Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforskriften.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe, dobbeltløp). Ildsted i stue. Peisinnsetts med glassfront. Fra slutten av 1990-tallet. Feieluke er plassert på koffertloft. Sotluke er plassert i u-etg.

Oljeovn i stue er ikke i bruk. Det er innkledd ståltank i u-etg og nedgravd oljetank på eiendommen. Dagtank er plassert i trapperom. Oljefyr er ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe er delvis gjenkledd. Alle sider på eldre piper skal være tilgjengelig/synlige. Poenget med synlige sider er å kunne føre tilsyn og sjekke etter riss/sprekker i pipe. Det er sotmerker i stue rundt ildsted.

Det er eternitt/asbest plate på topp av ståltank bak innkledd del.

Vedrørende asbest:

Asbest er en fellesbetegnelse på en gruppe krystallinske silikatmineraler med fiberstruktur, som blant annet kan være kreftfremkallende. Risikoen oppstår først når løse asbestfibre opptrer i form av støv som kan pustes inn. Normalt vil ikke asbestholdige plater innebære noen risiko med mindre de skades, bearbeides eller utsettes for påkjenninger. Risikoen er større med halvharde enn med harde plater.

Man kan finne asbest i bygninger som er oppført eller rehabilitert fra 1920-tallet og oppover. Asbestholdige bygningsmateriale ble spesielt mye brukt i årene etter siste verdenskrig og fram mot slutten av 1970-tallet. På bakgrunn av at asbeststøvet har en helseskadelig virkning ble asbest med få unntak forbudt i Norge fra 1980.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pga pipens alder bør det foretas jevnlig kontroll av pipeløp og det bør foretas piperehabilitering v/behov. Pipevanger bør gjøres tilgjengelig, spesielt om dette blir kommentert/påpekt av feier.

Tilstandsrapport



Rust på feilsluke på koffertloft.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Overflater i rom under terreng er beskrevet i punkt «Overflater».

Deler av grunnmuren ligger mot tilfylte masser, delvis gjenkledd på innside.

Påforet kjellervegg er oppført som stenderverk i tre og påmontert plater/panel.

Gulv mot grunn:

Betonggulv direkte på grunn, delvis oppforet med tregulv.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble registrert fuktverdier i betonggulv på tilfeldig valgte punkter. Erfaringsmessig kan et påregnelig fuktopptrekk fra grunnen under gulvstøp forekomme.

Hulltaking:

Hulltaking er foretatt. Sted for hulltaking: Gang.

Trefukt/vektprosent med ble målt med pigger på innside av inspeksjonsluke. Det viste vektprosent på 18 %.

Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.

Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % anses å være akseptabelt.

Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.

Trefukt/vektprosent mellom 19,6-27 % anses å være meget fuktig.

Trevirke/vektprosent over 27 %. Da anses trevirke å være vått/fritt vann.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 80,4 % ved en temperatur på 11,1 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

Pga alder kan ikke utelukkes at det er feil/mangler andre steder i påforede kjellervegger. Påforede kjellervegger fra denne tidsperioden har høy skadefrekvens.

Kun demontering/åpning av påforet kjellervegg kan avdekke feil/mangler og gi fullstendig tilstandsvurdering på trevirke og mur.

Vedr. fuktkontroll:

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er observasjoner og/eller fuktmåling som viser høye fuktverdier i konstruksjoner mot terreng. Siden det er innredet med påforet gulv/vegger mot terreng av organiske materialer (trevirke o.l), bør dette fjernes for å ha fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring. Ev. gjenoppbygget med fliser eller tilsvarende som tåler fuktighet bedre enn organiske materialer som trevirke o.l. Kostnadsestimat gjelder for dette. Kostnadsestimat inkluderer ikke arbeid på utvendig drenering.

Oppforet tregulv i u-etg er en risikokonstruksjon pga. fare for fuktopptrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å fjerne påforede vegger å la grunnmur være synlig på innside. Påforete vegger i kjeller frarådes, da kjellere ofte er utsatt for fukt. Hulrommet bak veggen kan samle fukt, som kan føre til mugg, råte og dårlig innelima. Bruk heller fuktbestandige materialer eller isoler på utsiden av veggen, om mulig.

Oppforet tregulv i u-etg undersøkes nærmere og utbedres v/ behov. Pga bygningens alder: Overvåk tilstanden.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Måling av trefukt/vektprosent.



Måling av relativ luftfuktighet.

Tilstandsrapport



Forhøyede fuktverdier i betonggulv.



Forhøyede fuktverdier i nedre del av grunnmur i bod. Det kan skyldes fuktvandring i grunnmur, ev. kapilærøpsug fra grunn.

! TG 2 Innvendige trapper

Plassbygd tretrapp med lukkede trinn. Filteppe i trinnene. Det er oppbevaringsmuligheter under trappen.

Trappen fremstår med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:

Trappen bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Andre tiltak:

Generell oppgradering må påregnes dersom man ønsker dagens standard.



Ingen håndløper på vegger i trappeløp.

! TG 1 Innvendige dører

Hvite profilerte tredører.

Dørblad med glassfelt mellom entre - gang og gang - stue.

Innerdørene i hoved-etg ble skiftet i 2007.

Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Mrk.

En innerdør tar litt i karm og en innerdør glir delvis igjen når den er åpen. Bør ev. justeres om mulig.

! TG 2 Eldre innerdører i u-etg

Formpressete slette dørblad.

Innerdørene i u-etg er av eldre årgang.

Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innerdørene i u-etg bærer preg av elde/slitasje. Noen innerdører tar i karm og det er slark i flere håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generell oppgradering må påregnes for å lukke avviket.

VÅTROM

U-ETG > BAD (2,5 M²)

! TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Bad u-etg. Areal: 2,5 m².

Terracotta fliser på gulv, baderomsplater på vegger, takplater i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, dusjgarnityr.

El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble delvis modernisert i ca 2010. Badegulv/tettesjikt er av eldre årgang, slik at badet må anses å være utdatert.

Hva betyr tilstandsgrad 3 på bad/våtrom?

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. I flere tilfeller kan bad/våtrom fortsatt benyttes hvis det er gjort tiltak som feks. montering av dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse også skiftes v/ oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eldre plastsluk i dusjsone. Ingen tegn til tettesjikt/membran i sluk.



Røropplegg under servant.



Fuktutsvelling i nedre del av baderomsinnredning.

U-ETG > BAD (2,5 M²)

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, men bakside av panelvegg i bod er benyttet for måling og inspeksjon.

Trefukt/vektprosent med ble målt med pigger. Det viste vektprosent på 13,5 %.

Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.

Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % anses å være akseptabelt.

Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.

Trefukt/vektprosent mellom 19,6-27 % anses å være meget fuktig.

Trevirke/vektprosent over 27 %. Da anses trevirke å være vått/fritt vann.

Vedr. fuktkontroll:

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



Måling av trefukt/vektprosent.

HOVED-ETG > VASKEROM/BIINNGANG/TRAPPEROM (7,3 M²)

Generell

Vaskerom/biinnegang/trapperom. Areal: 7,3 m².

Våtromsbelegg på gulv, tapet på vegger, malt platekledning i himling.

Inneholder: Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, innredning/skap.

El.avtrekksventil i himling.

Vaskerom ble delvis oppgradert i 2024 i forbindelse med lekkasje. Ny sluk og nytt våtromsbelegg ble montert. Arbeidet ble utført av Bergen Byggservice.

Tilstandsrapport

HOVED-ETG > VASKEROM/BIINNGANG/TRAPPEROM (7,3 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Tapet på vegger, malt platekledning i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vegger/himling bærer preg av elde/slitasje. Tapet er delvis løsnet fra underlaget noen steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generell oppgradering må påregnes for å lukke avviket.

HOVED-ETG > VASKEROM/BIINNGANG/TRAPPEROM (7,3 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Våtromsbelegg på gulv. Lokalt fall til sluk. Dvs 2 cm fall fra gulv v/dør til sluk.

HOVED-ETG > VASKEROM/BIINNGANG/TRAPPEROM (7,3 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, ny i 2024.

Membran: Synlig våtromsbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Våtromsbelegg er ujevnt bak sluk. Det er ikke oppbrett på våtromsbelegg v/døråpning eller trappeåpning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres oppbrett på våtromsbelegg v/ døråpning og trappeåpning om mulig. Man bør være forsiktig med vannsøl på gulv v/ døråpning og trappeåpning.



Plastsluk i gulv. Ujevnheter i våtromsbelegg mellom vegg - sluk.



Ingen oppbrett på våtromsbelegg v/ døråpning.

HOVED-ETG > VASKEROM/BIINNGANG/TRAPPEROM (7,3 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, innredning/skap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredning/skap bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredning/skap må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



Svelling/slitasje på benkeplate.

HOVED-ETG > VASKEROM/BIINNGANG/TRAPPEROM (7,3 M²)

TG 2 Ventilasjon

El.avtrekksventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er benyttet standard dørterskel på vaskerom. På vaskerom skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av vaskerommet fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Dørterskel bør skiftes slik at det blir tilluftspalte under dør.

HOVED-ETG > VASKEROM/BIINNGANG/TRAPPEROM (7,3 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt i stue. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 50,0 % ved en temperatur på 19,9 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:

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



Måling av relativ luftfuktighet.

HOVED-ETG > BAD (6,4 M²)

Generell

Bad hoved-etg. Areal: 6,4 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater m/halogen spotlights i himling.

Inneholder: Dobbel servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, innebygd skap.

El.avtrekksventil i himling og avtrekksventil i vegg.

Badet ble modernisert i 2007. Arbeidet ble utført av Flis & Mur AS.

HOVED-ETG > BAD (6,4 M²)

! TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, takplater m/halogen spotlights i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindu er plassert i våtsone.

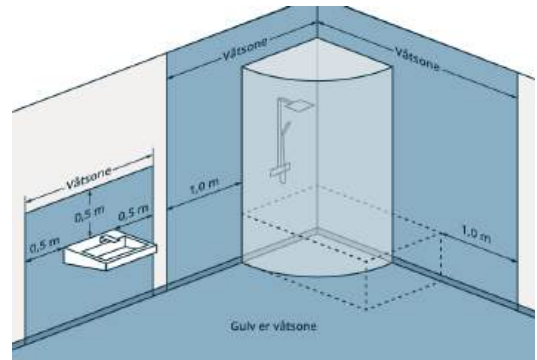
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedr. vindu i våtsone: Ingen tiltak er nødvendig, siden det er montert dusjvegg/dusjhjørne vil ikke vindu bli utsatt for direkte vannsprut/søl.



Vindu i våtsone.



Bilde til opplysning.

HOVED-ETG > BAD (6,4 M²)

! TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv. Lokalt fall til sluk. Dvs 2,1 cm fall fra gulv v/dør til sluk.

Mrk.

Hullyd ble registrert i gulvfliser. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

HOVED-ETG > BAD (6,4 M²)

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, ny v/modernisering.

Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist andre avvik:
- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Det er synlig membran i sluk, men usikkert om membran er klemt i klemring. Bør ev. undersøkes nærmere. Det er sannsynligvis ikke membran i kasse bak vegghengt toalett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Innhent dokumentasjon om oppbygging av kasse bak toalett, om mulig. Det bør monteres membran i kasse bak toalett v/ en eventuell oppgradering.

Membran i sluk bør undersøkes nærmere, tiltak bør utføres v/ behov.



Plastsluk i dusjsone.

HOVED-ETG > BAD (6,4 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Dobbel servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, innebygd skap.



Røropplegg under servant.



Røropplegg under servant.

HOVED-ETG > BAD (6,4 M²)

TG 1 Ventilasjon

El.avtrekksventil i himling og avtrekksventil i vegg. Tilluft under dør.

HOVED-ETG > BAD (6,4 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt på soverom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 38,9 % ved en temperatur på 19,6 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:

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



Måling av relativ luftfuktighet.

KJØKKEN

HOVED-ETG > KJØKKEN (10,9 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Areal: 10,9 m². Ny kjøkkeninnredning i 2007.
Flislaminat på gulv, malt platekledning på vegger, takplater m/halogen spotlights i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. Takhøy innredning. Tre glassfronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Marmorfliser over benkeplate (den ene siden).

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (IKEA).
- Platetopp m/induksjon (Miele).
- Microbølgeovn (IKEA/Whirlpool).
- Kjøleskap/frys (IKEA/Whirlpool).

Medfølgende hvitevarer:

- Oppvaskmaskin (Miele).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.



Røropplegg under vask.



Fuktutsvelling på underside av benkeplate v/ oppvaskmaskin. Må anses å være normal slitasje.

HOVED-ETG > KJØKKEN (10,9 M²)

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Produsent: Gorenje. Fra 2007. Ventilatorrør går opp i ventilasjonskanal.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.



Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

HOVED-ETG > TOALETTROM (1,8 M²)

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom. Areal: 1,8 m².
Flislaminat på gulv, malt tapet på vegger, malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant, speil og belysning, toalett.
Avtreksventil i himling.

Ny flislaminat på gulv i 2007.

Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/utsatte områder.

Kommentar:

Toalettrom som ikke har dusj eller badekar, og som derfor ikke er utsatt for direkte vannsprut, kan bruke parkett eller laminat og feks. mdf panel på vegger. Nevnte produkter er ikke fuktbestandig. Det er derfor viktig å være oppmerksom på fukt for å unngå skader over tid, spesielt rundt toalett og servant.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist andre avvik:

Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vvs-utstyr. Det er benyttet standard dørterskel på toalettrom. På toalettrom skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av toalettrom fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørterskel bør skiftes slik at det blir tilluftspalte under dør. Pga VVS-utstyr sin alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

El. avtrekksventil bør monteres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber. Pex rør til utvendig kran. Stoppekran er plassert i skap i u-etg.

Vannrørene er fra byggeår, unntatt pex rør til utvendig kran.

Stoppekran på eldre røropplegg gir en viss risiko for lekkasje og skader v/ bruk/testing. Jeg har derfor ikke testet at stoppekran fungerer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stoppekran i u-etg.

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern. Plastrør under vask og servant.

Avløpsrørene er fra byggeår.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.



Eldre støpejernsrør i u-etg.

! TG 1 Ventilasjon

Begge bad og vaskerom/biinnngang/trapperom har el.avtrekksventil. Toalettrom har naturlig avtrekk. Ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal. Det er noen el.ventiler i u-etg. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedør/altandør.

Pga el.avtrekksventiler sin alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:

Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller luften ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer innneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegg for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre innneklima.

Kommentar:

Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstillere dagens forskrifter.

! TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstank i skap i gang i u-etg. Volum: 194 liter. Produksjonsår: 2012. Produsent: CTC Ferrofil.

Varmtvannstank er tilkoblet vanlig stikkontakt. I boliger fra 2010 eller nyere skal større varmtvannstank ha fast tilkobling. Det anbefales å skifte ut stikkontakt med fast tilkobling, spesielt hvis varmtvannstank skal skiftes. Stikkontakt bør jevnlig kontrolleres v/ å ta ut - inn støpselet. Dersom det er tegn til misfarging/brunsvidd kontakt må stikkontakt skiftes umiddelbart.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Varmtvannstank i skap i gang i u-etg

⚠ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i entre i hoved-etg. Sikringsskap ble oppgradert i 2023. Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning, overspenningsvern. Hovedbryter på 50 ampere.

Kurser.

25 ampere. 1 stk.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 6 stk.
13 ampere. 1 stk.
10 ampere. 8 stk.

Inntaksikring på 3 x 63 ampere er plassert på koffertloft. Ny strømmåler i februar 2023.

Belysningsutstyr:

Innfelte halogen spotlights i gang, kjøkken og bad i hoved-etg. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:

Varmekabler på begge bad.
Fem vegghegte panelovner.
Folie gulvvarme i deler av gang i u-etg.
Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Toshiba. Fra ca 2021/2022.

Elbil ladestasjon:

Det er elbil ladestasjon v/hushjørne. Produsent: Easee. Fra 2023.

Spørsmål til eier

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

Opplysninger fra eier: Sist gang det ble gjort oppgraderinger var i 2023. Ny innmat i sikringsskap samt montert EL-bil lader. Alt arbeid ble gjort av Serviceelektrikeren AS og dokumentasjon foreligger i Boligmappa. Det ble også gjort oppgraderinger ved renovering av bad, kjøkken og montering av varmpumpe i 2007. Det foreligger samsvarserklæringer på alt dette. Deler av el-anlegget er nok likevel og sannsynligvis fra byggeår.

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

Ja Opplysninger fra eier.

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

Ja

Opplysninger fra eier:

Ja, på det som er gjort av nevnte arbeider over.

Nytt inntak på loft. Ny inntaksboks, sikring, trakt. Omlegging fra 1 fase til 3 fase 3x50A. Ny innmat i sikringsskap, jordfeilautomater, overspenningsvern. Fremlegg og montering av elbil-lader. (2023)

EL-installasjoner på bad og kjøkken (2007)

Montering av stikkontakter i kjellerstue og i bod samt entré i 1. etg. (2009)

(Fant også en som gjelder mindre arbeid på bad fra 2009 men vi skjønnte ikke helt hva dette gjaldt. Sikkert ikke veldig relevant)

4. 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?

Opplysninger fra eier.

Tilstandsrapport

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Opplysninger fra eier.

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

Nei Opplysninger fra eier:

Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det er variabel alder på el.anlegg. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov.

Generell kommentar

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.



Sikringskap i entre.



Varmepumpe med uttak i stue.



El. bil ladestasjon på yttervegg.



Inntaksikring på koffertloft.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Boligen har minst en røykvarsler pr etasje og pulverapparat.

Kommentar:

Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men antar at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som eldre bygninger ikke vil tilfredsstille.

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

TOMTEFORHOLD

! TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er tilfylte masse og steinsatt inntil deler av grunnmur i u-etg.
Det er benyttet asfalt masse/hydong som fuktsikring inntil grunnmur.

Drenering er fra byggeår.

Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks. vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc). Forbehold taes vedr. dette.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Videre grunnforhold er ikke kjent.

Det er ikke gjort geotekniske undersøkelser av byggegrunn. Vurdering av fundament og grunnforholdene er begrenset.

Grunnmur i plasstøpt betong. Siporex murelementer på innside.
Grunnmur er pusset på utside.

Deler av grunnmur ligger bak påforede kjellervegger og under terreng, slik at deler av grunnmur ikke er besiktiget/tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler puss i nedre del av grunnmur noen steder. Skjevheter i etasjeskille kan ha sammenheng med eventuelle skjevheter i fundament. For å kartlegge om det er pågående problemer må det foretas undersøkelser over tid. Dette faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnmur har behov for utvendig vedlikehold. Boligen har sannsynligvis satt seg over tid. Det anses ikke som nødvendig med tiltak med mindre det kommer større riss og sprekker.



Manglende puss i nedre del av grunnmur.



Manglende puss i nedre del av grunnmur.

! TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et lett skrående terreng.

Ingen vannansamlinger registrert inntil grunnmur.
Fallforhold fra grunnmur virker å være ok.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke synlig knotteplast/fuktsikring inntil grunnmuren. I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i muren på grunn av byggeskikk i den aktuelle tidsperioden, da det ikke var vanlig å sikre muren på samme måte som dagens byggeskikk. Det er derfor spesielt viktig at det ikke oppstår vannansamlinger, eller at det blir større fukt påkjennning enn nødvendig inntil eldre murer. Dersom det er jord/bed inntil muren, bør massen fjernes og erstattes med drenerende masser som pukk/grus.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

På grunn av grunnmurens alder og datidens byggeskikk bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamlinger eller unødvendig stor fuktpåkjenning, bør tiltak utføres.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp via private stikkledninger. Ukjent type avløpsrør og ukjent type vannledning.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på rørfornyning etc. av utvendige vann- og avløpsrør. Utvendige vann- og avløpsrør er av eldre årgang.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Utvendige vann-avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

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.

! TG 2 Oljetank

Det er nedgravd oljetank på eiendommen. Oljetank er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at oljetank bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser må påregnes. Oljetank bør saneres/fjernes v/ behov.

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

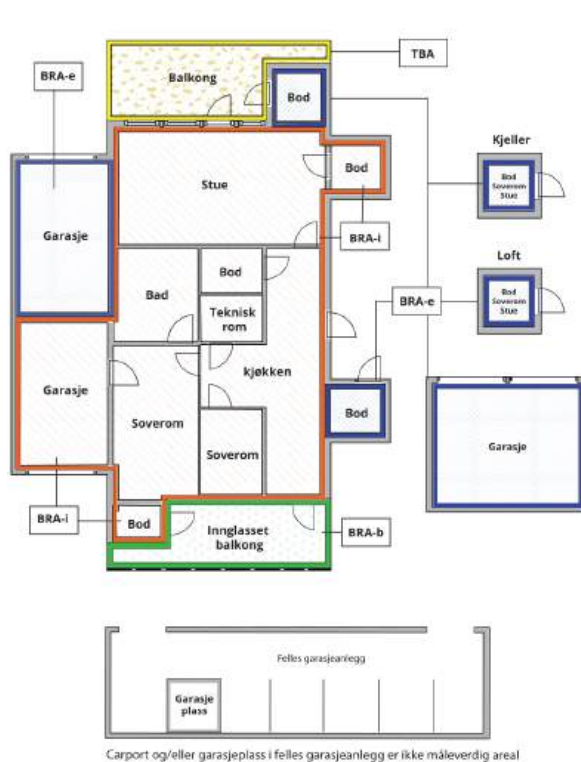
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden
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, skjeheter 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U-etg	109			109	
Hoved-etg	120			120	8
SUM	229				8
SUM BRA	229				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg	Bod/biinngang (8,1 m ²), Trapperom (3,2 m ²), Gang (26,6 m ²), Bad (2,5 m ²), Soverom (13,7 m ²), Kjellerstue (21,7 m ²), Kjellerrom/verksted (13,3 m ²), Bod (8,9 m ²), Bod 2 (5,5 m ²)		
Hoved-etg	Entré (1,9 m ²), Vaskerom/biinngang/trapperom (7,3 m ²), Gang (9,3 m ²), Bad (6,4 m ²), Toalettrom (1,8 m ²), Soverom (13,4 m ²), Soverom 2 (8,4 m ²), Soverom 3 (6,5 m ²), Soverom 4 (6,1 m ²), Stue (40,8 m ²), Kjøkken (10,9 m ²)		

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 5,9 m² av bruksarealet i u-etg.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 6,9 m² av bruksarealet i hoved-etg.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:

Takhøyden i boder i u-etg er 2,24 - 2,25 m. Takhøyden i øvrige deler av u-etg er 2,11 m - 2,13 m.

Takhøyden på bad i hoved-etg er 2,34 m - 2,36 m. Takhøyden i øvrige deler av hoved-etg er 2,38 m - 2,42 m.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se under de enkelte punkter for nærmere informasjon om oppgraderinger.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: AVVIK TAKHØYDE:

Takhøyden i deler av u-etg er under 2,20 m.

AVVIK DAGSLYSFLATE:

Vinduer i kjellerstue i u-etg tilfredsstillende ikke dagens forskrifter med hensyn til krav om dagslys. Dvs. at det er mindre enn 10 % lysinnslipp i forhold til gulvareal.

TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det er framlagt byggetegninger.

To bad ble slått sammen til et større bad i hoved-etg i 2007.

Kjellerstue, soverom og bad i underetasje er innredet i etterkant av byggeår og er ikke omsøkt.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	193	36

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Tore Magdalon Haugervåg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	186	739	0	0	1118.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Haukeberget 28

Hjemmelshaver

Tore Magdalon Haugervåg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Ulset.

Fra boligen er det utsikt over deler av Åsane, Spondalen, Myrdalskogen og videre mot Askøy og omkringliggende fjell, samt sjøutsikt. Området er hovedsaklig bebyggt med eneboliger.

Kort vei til Åsane senter & Horisont senter med alle fasiliteter/servicetilbud, samt flere dagligvare butikker i gangavstand. Fine turmuligheter med bla Geitanuken, Veten, Hjortland og Høgstefjellet mm i Åsane. Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Vestlandshallen, Myrdalsanlegget, Åsane Arena, Åstveithallen, Åstveit idrettspark og i området Åsane bydel, samt skoler som Blokkhaugen Skole, Rolland Skole, Ulsetskogen Skole, Åstveit Skole, Åsane Videregående Skole, Haukedalen Skole og Tertnes Videregående Skole i Åsane. Flere barnehager innen 5-10 minutters gange. Gode Bussforbindelser med kort reisetid til Bergen Sentrum.

Åsane:

Åsane var tidligere en kommune i Hordaland og er nå en bydel i Bergen, nord for byens sentrum. Bydelen har identiske grenser med den tidligere kommunen. Eidsvåg var kommunesenter frem til innlemmelsen i Bergen 1. januar 1972. Åsane kommune hadde da 19 205 innbyggere. Åsane grenser til Bergenhus bydel i sør og Arna bydel i sørøst, og er ellers omgitt av kommunene Askøy i vest, Alver i nordvest og i nord og Osterøy i nordøst. Europavei 16 og Europavei 39 går gjennom Åsane. Omtrent midt i bydelen ligger fjellet Veten. Lokalavisen heter Åsane Tidende. Åsane har et areal på 68,82 km² landareal og 2,14 km² ferskvann.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (50530000). Formål: Bolig.
Planid: 50530000.
Planens navn: ÅSANE. TERTNES, ULSET, ULSETÅSEN.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtatt i kraft: 09.04.1965.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, belegningsstein, mur/bed og div prydbusker/beplantning. Det er oppholdsplass på 42 m² med utgang fra stue. Biloppstillingsplass med plass til noen biler.

Mrk.

Forstøtningmur/hagemur og utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten. Det anbefales på generelt grunnlag å overvåke tilstanden på forstøtningmur/hagemur og utvendige trapper. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter/setninger eller tre rekkverk/tre trapp har råteskader, bør utbedringer utføres. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved mur og utvendige trapper når nivåforskjellen er over 0,50 meter, dersom dette mangler.

Kommentar:

Det er sig/skjevheter i belegningsstein flere steder. Det er riss/sprekker, skjevheter og manglende rekkverk på forstøtningmur i front. Nevnte forhold bør utbedres.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter.

En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:

1967/501346-3/106 01.03.1967 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Heftelser:

Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
El.spørsmål til eier		Lagret	Innhentet		Nei
Div. fakturaer			Fremvist		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Lagret	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Byggetegninger			Fremvist		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.03.2025	
2	05.03.2025	
3	05.03.2025	
4	06.03.2025	
5	06.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud fra en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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 sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsendersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 slitasje:** Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 ulike definisjoner 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XW7601>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon