


Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Løbergsveien 69C , 5055 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 159, bnr. 589, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 03.05.2026

Oppdragsnr.: 22438-1177

Referansenummer: VP3461

Autorisert foretak: BERG TAKST OG EIENDOM AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Henrik Berg



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

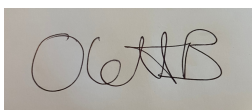
Berg Takst og Eiendom AS

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

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

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

Rapportansvarlig



Ole Henrik Berg

Uavhengig Takstingeniør

ole@berg-takst.no

406 16 027



Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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
- 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 ([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 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1931 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Rekkehus - Byggeår: 1931

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggemåte:

Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Det er grunnmur og yttervegger i murkonstruksjoner. Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv mot grunn er av betong. Taket har sperrekonstruksjoner som er tekket med stål/aluminiumsplater.

Vinduer:

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra 2016 og takvinduer med ukjent alder. Det er malt trevindu med blyinnfattet glass, ukjent alder.

Dører:

Leilighetene har brann- og lydklassifisert (B-30 og 35db) entrédør. I 1.etasje er det terrassedør/ytterdør av tre med blyinnfattet glass. Ukjent alder. I 2.etasje er det malt altandør av tre med glassfelt av 2-lags glass, fra 2023 og malt entrédør av tre. I kjeller er det brann- og lydklassifisert (EI-30 og Rw35) entrédør og malt ytterdør av tre.

Terrasse/altan:

I 1.etasje er det hellelagt platting på ca 14m² med tilkomst fra soverom. I 2.etasje er det altan på ca 8m² med tilkomst fra stue.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater og tapet. Det er fliser på badene i 1.- og 2.etasje. Det er baderomsplater på bad i kjeller. Innvendige tak har malte plater.

Oppvarming:

1.etasje:

Oppvarming:

Det er varmekabler på bad.

Ellers elektrisk oppvarming.

Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

2.etasje:

Oppvarming:

Det er varmekabler på bad og luft til luft varmepumpe i stue.

Ellers elektrisk oppvarming.

Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

Kjeller:

Oppvarming:

Det er varmekabler på bad.

Det er varmemolie i stue/kjøkken og gang.

Ellers elektrisk oppvarming.

Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etasje: 4,6m²

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Fuktkontroll er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad 2.etasje: 5m²

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

På grunn av rommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking i områder hvor det erfaringsmessig kan forekomme skader, herunder våtsone mot kjøkken og yttervegg/nabo.

Bad kjeller: 5,5m²

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

På grunn av rommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking i områder hvor det erfaringsmessig kan forekomme skader, herunder våtsone mot yttervegg og bod.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1.etasje:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, nedfelt vask, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

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

Kjøkken 2.etasje:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, underlimt vask, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Beskrivelse av eiendommen

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

Kjøkken kjeller:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølf/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vann- og avløpsrør:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Hovedstoppekran til 1.etasje er plassert i rørskap.
Stoppekraner til 2.etasje er plassert i rørskap på bad.
Stoppekran til kjeller er plassert i rørskap i bod.
I fellesgang i kjeller er det noe kobberør med hovedstoppekran til hele boligen.

Det er avløpsrør av plast og delvis støpejern.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.
I kjellerleiligheten er det balansert ventilasjon. Anlegget er plassert under trapp.

Varmtvannstanker:
Det er varmtvannstank er på 116 liter fra 2017.
Det er varmtvannstank på 281 liter fra 2021.

Elektrisk anlegg:
1.etasje:
Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert i gang.

2.etasje:
Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert på loft.

Kjeller:
Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert i felles gang.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Tomten er for det meste bebygget, men også opparbeidet med hellelagt platting.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Boligen er vurdert med bakgrunn i helse-, miljø- og sikkerhetsmessige forhold basert på visuell kontroll og tilgjengelige opplysninger.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet

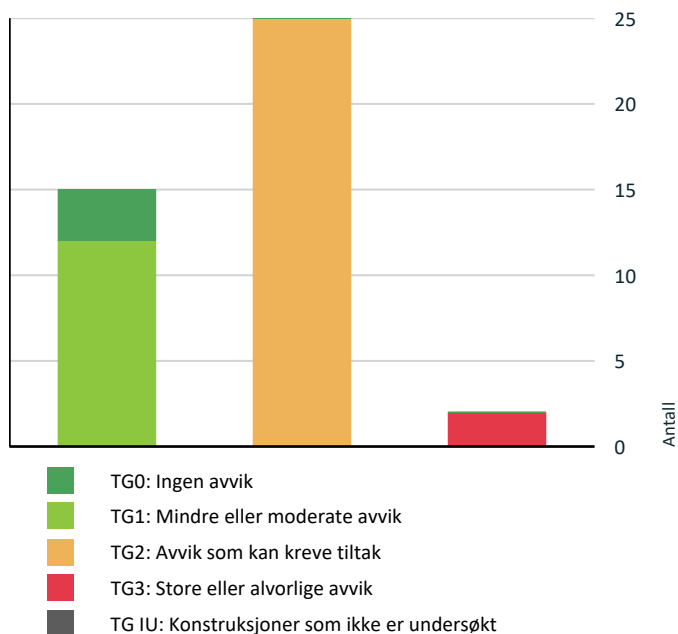
[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

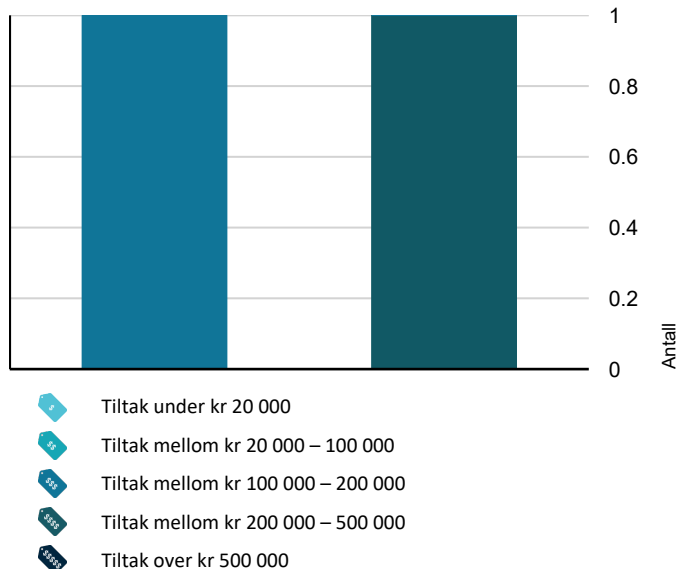
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egenerklæring er ikke levert i forbindelse med oppdraget. Det kan fremkomme opplysninger i egenerklæringen som ikke er omtalt i denne rapporten. Det anbefales å lese egenerklæring i sammenheng med denne rapporten.

Boligen består av tre leiligheter, hvor det er opplyst at kjellerleiligheten ikke er godkjent. Tilstandsrapporten er utarbeidet med utgangspunkt i boligen som én samlet enhet, og ikke som separate vurderinger av hver enkelt leilighet, da eiendommen selges samlet.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad: 5m² > Overflater Gulv [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 > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad: 4,6m² > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad: 4,6m² > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad: 4,6m² > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad: 4,6m² > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad: 4,6m² > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken: 9,2m² > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad: 5,5m² > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad: 5,5m² > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken: 15,3m² > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1931

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.no.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

UTVENDIG

TG2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takvindu.

Hjemmelshaver informerer om at ytterteking ble byttet i ca 2012.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takvindu, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert blyteking rundt pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er blyteking rundt pipe. Blyteking ved skorsteinsgjennomføring er sårbar mot vær og vind. Ofte uten to trinns teking på eldre konstruksjoner som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader. Det anbefales kontroll av tetting og vurdering av oppgradering til tilfredsstillende løsning.



TG2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er takrenner og nedløp i plast.

Levetid for takrenner er 20-30 år, men dette er avhengig av kvalitet fra produsent, og værbelastning på produktene. Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder nedløp

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Eldre takrenner og nedløp kan medføre økt risiko for svikt og behov for utskifting på sikt. Det anbefales jevnlig kontroll og planlegging av vedlikehold eller utskifting ved behov.



TE 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er observert sprekker i puss over vindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker kan indikerer bevegelser eller nedbrytning i pusssystemet. Forholdet kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og videre skadeutvikling over tid. Det anbefales nærmere vurdering av årsak og omfang, samt utbedring av skadene.

Dette indikerer svekket vedheft i pusslaget. Forholdet kan medføre videre avskalling, rust i drager over vindu og økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen over tid. Det anbefales utbedring av skadet puss og kontroll av underlaget.



TE 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Store deler av konstruksjonen er gjenbygget og kontrollen er derfor begrenset av det.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det er påvist sprekk i murvegg på loft og mot tilliggende konstruksjoner.

Det er observert spor av mit/stripest borebille i kneloft.

Konsekvens/tiltak

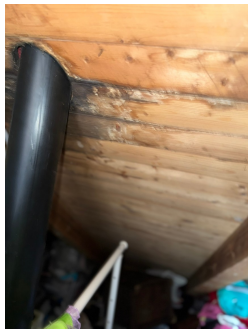
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Begrenset ventilering indikerer utilstrekkelig luftgjennomstrømning. Forholdet kan medføre opphopning av fukt og økt risiko for kondens og fuktskader i konstruksjonen over tid. Det anbefales tiltak for å bedre ventilasjonen.

Dette indikerer tidligere/pågående utilstrekkelig tetting og fuktinntrengning. Forholdet kan medføre videre nedbrytning av konstruksjonen og økt risiko for følgeskader over tid. Det anbefales nærmere undersøkelse av gjennomføringer, utbedring av tetting og reparasjon av skadde bygningsdeler. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringdagen.

Observasjonene kan indikere pågående skadedyraktivitet. Forholdet kan medføre nedbrytning av treverket over tid. Det anbefales nærmere vurdering av omfang og behov for tiltak, herunder utbedring av eventuelle fuktkilder og skadedyrbekjempelse.

Sprekker i murvegg på loft kan indikere bevegelser i konstruksjonen. Det anbefales ytterligere undersøkelser.



TG2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra 2016 og takvinduer med ukjent alder. Hjemmelshaver informerer om at vinduene er eldre, men glasset ble byttet for ca 10 år.

Det er malt trevindu med blyinnfattet glass, ukjent alder.

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

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Vinduer har passert halvparten av forventet brukstid. Det er registrert slitasje i overflatebehandling og tegn på aldring i karm og ramme. Det er økt risiko for varmetap og trekk. Vinduene har lavere isolasjonsverdi og sikkerhet enn hva som anses som normalt etter dagens standard.

Det er observert svartesopp i flere vinduer i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Forholdet kan medføre økt fuktpåvirkning og videre nedbrytning av treverket over tid. Det anbefales skrapping, behandling og overflatebehandling, samt utskifting av skadet treverk ved behov.

Eldre vinduer kan ha mangelfull isolering og tetting rundt karmene. I kombinasjon med manglende vedlikehold kan dette føre til økt fukt- og luftinntrenging i overgangen mellom vindu og vegg. Over tid kan slike forhold bidra til fuktpåvirkning og risiko for skader i tilstøtende veggkonstruksjon.

Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av de aktuelle rommene.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Leilighetene har brann- og lydklassifisert (B-30 og 35db) entrédør.

I 1.etasje er det terrassedør/ytterdør av tre med blyinnfattet glass. Ukjent alder.

I 2.etasje er det malt altandør av tre med glassfelt av 2-lags glass, fra 2023 og malt entrédør av tre.

I kjeller er det brann- og lydklassifisert (EI-30 og Rw35) entrédør og malt ytterdør av tre.

Dørene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere av dørene nærmer seg sin forventede brukstid. Det er registrert slitasje i overflatebehandling og tegn på aldring i karm. Det er økt risiko for varmetap og trekk. Dørene har lavere isolasjonsverdi og sikkerhet enn hva som anses som normalt etter dagens standard.

Utvendig panel på ytterdør i kjeller har sluppet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at dører må skiftes ut innen rimelig tid. Når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om.

Svelling/sluppet panel i døren kan være et tegn på fuktpåvirkning, noe som kan føre til ytterligere deformasjon over tid. Det anbefales å vurdere tiltak som sliping, behandling eller utskifting av døren for å sikre funksjonalitet og forhindre videre skade.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

I 1. etasje er det hellelagt plattning på ca 14m² med tilkomst fra soverom.
I 2. etasje er det altan på ca 8m² med tilkomst fra stue.

Altanen er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hellelagt plattning bærer preg av alder og slitasje.

Det er påvist råte og manglende vedlikehold terrassebord på altan og rekkverket bærer også preg av manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og omfuging må påregnes på hellelagt plattning.

Forholdet kan medføre redusert styrke og funksjon, samt økt risiko for videre nedbrytning over tid. Det anbefales utskifting av skadet treverk og nødvendig vedlikehold av rekkverk for å sikre tilfredsstillende sikkerhet og levetid.



INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser.

Veggene har malte plater og tapet. Det er fliser på badene i 1.- og 2.etasje. Det er baderomsplater på bad i kjeller.

Innvendige tak har malte plater.

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:

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

Det er registrert knirk i gulv flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

Knirk kan vedvare eller forverres over tid. Tiltak som forsterkning eller etterinnfesting av gulv kan vurderes dersom det er sjenerende i bruk.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom i 1 og 2.etasje.

1.etasje:

Det ble foretatt kontroll i stue og på hovedsoverom. Det ble målt skjevheter på +- 15-30mm.

2.etasje:

Det ble foretatt kontroll i stue og på hovedsoverom. Det ble målt skjevheter på +- mer enn 30mm.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Innvendig bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

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

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

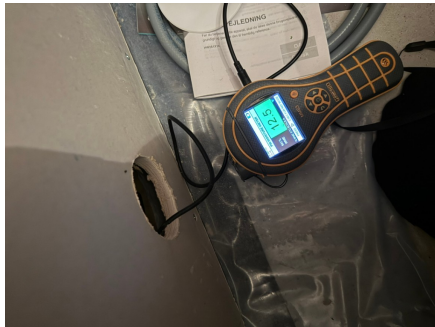
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert dampsperre (plast) i vegg mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Dampsperre (plast) i vegg under terreng er ikke en anbefalt løsning da dette kan hindre uttørking og øke risikoen for fukt- og kondensproblemer i konstruksjonen. Jevnlig observasjon anbefales.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD: 4,6M²

Generell

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Fuktkontroll er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1.ETASJE > BAD: 4,6M²

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Forventet levetid:

- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist svertesopp i elastiske fuger ved elektrisk vifte.

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Svertesopp i fuger skyldes ofte manglende rengjøring, fukt og manglende ventilasjon. Det anbefales rengjøring og eventuell fornying av fugene for å hindre videre soppvekst.

Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger, fliser og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.



1. ETASJE > BAD: 4,6M²

TG-2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Forventet levetid:

- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Vurdering av avvik:

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

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger, fliser og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.



Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD: 4,6M²

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Forventet levetid:

- Smøremembran: 20 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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



1.ETASJE > BAD: 4,6M²

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasure. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Det anbefales å etablere dreneringsåpning.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD: 4,6M²

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Elektrisk vifte mangler deksel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette kan medføre økt risiko for fukt- og vannpåvirkning på elektriske komponenter, samt redusert sikkerhet. Det anbefales montering av deksel for å sikre tilfredsstillende funksjon og sikkerhet.



1.ETASJE > BAD: 4,6M²

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktkontroll er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkontroll er foretatt i l bjelkelag i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

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

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

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD: 5M²

Generell

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

På grunn av rommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking i områder hvor det erfaringsmessig kan forekomme skader, herunder våtsone mot kjøkken og yttervegg/nabo.

2.ETASJE > BAD: 5M²

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Forventet levetid:

- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD: 5M²

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Forventet levetid:

- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Utenfor dusjsonen er det fall mot dør. Lekkasjevann blir ført mot dør.

Konsekvens/tiltak

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

For å fjerne avviket må det etableres korrekt fall mot sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

2.ETASJE > BAD: 5M²

Tilstandsrapport

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Forventet levetid:

- Smøremembran: 20 år.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD: 5M²

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD: 5M²

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

2.ETASJE > BAD: 5M²

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

På grunn av rommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking i områder hvor det erfaringsmessig kan forekomme skader, herunder våtsone mot kjøkken og yttervegg/nabo. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

KJELLER > BAD: 5,5M²

Generell

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

På grunn av rommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking i områder hvor det erfaringsmessig kan forekomme skader, herunder våtsone mot yttervegg og bod.

KJELLER > BAD: 5,5M²

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2017

Kilde: Eier

KJELLER > BAD: 5,5M²

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Forventet levetid:

- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ca 3mm motfall utenfor dusjsonen. Men god kant under terskel

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

KJELLER > BAD: 5,5M²

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Forventet levetid:

- Smøremembran: 20 år.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.



KJELLER > BAD: 5,5M²

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

KJELLER > BAD: 5,5M²

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

KJELLER > BAD: 5,5M²

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

På grunn av rommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking i områder hvor det erfaringsmessig kan forekomme skader, herunder våtsone mot yttervegg og bod. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN: 9,2M²

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Vurdering av avvik:

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

Det er observert svelling og brune merker på malte plater og skvettplate ved komfyr.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å forhindre videre forringelse av overflatene må det påregnes lokale utbedringer/utskiftninger.



1.ETASJE > KJØKKEN: 9,2M²

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN: 39,3M²

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, underlimt vask, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Normalt slitasje i henhold til alder.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN: 39,3M²

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

KJELLER > STUE/KJØKKEN: 15,3M²

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, nedfelt vask, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Normalt slitasje i henhold til alder.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I rom uten sluk eller vanntett gulv, er det krav om lekkasjesikring ved installasjon av vanntilkoblede apparater som oppvaskmaskiner. Det anbefales å montere waterguard/lekkasjesikring for å forhindre større fuktskader ved en potensiell lekkasje.

KJELLER > STUE/KJØKKEN: 15,3M²

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Hovedstoppekran til 1.etasje er plassert i rørskap.
Stoppekraner til 2.etasje er plassert i rørskap på bad.
Stoppekran til kjeller er plassert i rørskap i bod.

I fellesgang i kjeller er det noe kobberør med hovedstoppekran til hele boligen.

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

Forventet levetid på plastrør og koberrør: 50 år.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler kursfortegnelse og sprutplate i rørskap i 1.etasje og kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert (kobberør), øker risikoen for lekkasjer og funksjonsfeil. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere fornying ved tegn til svekkelse.

For å forhindre vannskader på tilliggende konstruksjoner ved en lekkasje må det monteres sprutplate i rørskap.

Manglende kursfortegnelse kan gjøre feilsøking, vedlikehold og stenging av vann mer krevende ved en eventuell lekkasje. Det anbefales å etablere oppdatert kursfortegnelse i skapet.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og delvis støpejern.

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

Forventet levetid for avløpsrør av plast og støpejern: 50 år.

Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder støpejernsrør

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

I kjellerleiligheten er det balansert ventilasjon. Anlegget er plassert under trapp.

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

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilluftsventil på ett av soverommene i 1.etasje.

Det er observert svertesopp i flere vinduer som tyder på manglende luftsirkulasjon/utsiftning.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Forholdet kan medføre utilstrekkelig luftutsiftning og redusert inneklime over tid. Det anbefales etablering av tilluftsventil for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

1.etasje:

Oppvarming:

Det er varmekabler på bad.

Ellers elektrisk oppvarming.

Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

2.etasje:

Oppvarming:

Det er varmekabler på bad og luft til luft varmepumpe i stue.

Ellers elektrisk oppvarming.

Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

Kjeller:

Oppvarming:

Det er varmekabler på bad.

Det er varmefolie i stue/kjøkken og gang.

Ellers elektrisk oppvarming.

Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er varmtvannstank er på 116 liter fra 2017.

Det er varmtvannstank på 281 liter fra 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er benyttet plastrør direkte inn på varmtvannsberederen.

Begge varmtvannstankene er ikke direktekoblet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Plastrør anbefales ikke som følge av at minimumstemperaturen på varmtvannsberedere er lik makstemperatur for plastrørene. Disse bør skiftes til metall for å forhindre lekkasjer og skader på tiliggende konstruksjoner.

Beredere med effekt over 1,5 kW skal være fast tilkoblet, og løsningen avviker derfor fra anbefalt utførelse. Manglende direktekobling kan gi økt belastning på stikkontakt og redusert elsikkerhet. Direktekobling bør etableres av autorisert elektriker.

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.

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

Beskrivelse

1.etasje:

Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert i gang.

2.etasje:

Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert på loft.

Kjeller:

Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert i felles gang.

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.

0 Det er ukjent for hjemmelshaver.

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

Ja Dette gjelder det som er gjort i selgers tid som eier av boligen.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja 1.etasje:

Sikring har gått flere ganger ved bruk komfyr og airfryer samtidig.

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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

Generell kommentar

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1931.

På grunn av alder og normal levetid så må man forvente at drenering ikke fungerer tilfredsstillende samt at det da blir fuktvandring grunnmur og gulv mot grunn.

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

Hjemmelshaver opplyser at det er utført utbedringer av fuktsikringen på forsiden av boligen. Tidligere var det etablert en betong-/murtrapp ved inngangspartiet, som bidro til at fukt ble ledet inn mot konstruksjonen. Trappen er fjernet, og innvendige skader er utbedret. I forbindelse med dette er det etablert knotteplast langs deler av grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- 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.

Forholdet kan medføre økt fuktbelastning og risiko for fuktinntrengning i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner over tid. Det anbefales nærmere vurdering av fuktsikringen og behov for utbedring, herunder etablering av ny drenering og utvendig fuktsikring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i murkonstruksjoner.

På grunn av alder og svekket drenering så må påregnes fuktvandring/saltutslag i grunnmur og rom under terreng.

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekke kan indikere bevegelser eller nedbrytning i pussystemet. Forholdet kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og videre skadeutvikling over tid. Det anbefales nærmere vurdering av årsak og omfang, samt utbedring av skadene.



TG 2 Terrenghforhold

Beskrivelse

På baksiden av huset er det varierende fall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dårlig fall/flatt terreng kan gi økt fuktbelastning og risiko for fuktinntrengning i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner over tid. Det anbefales etablering av tilfredsstillende fall bort fra bygget for å sikre god bortledning av overflatevann.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er vurdert med bakgrunn i helse-, miljø- og sikkerhetsmessige forhold basert på visuell kontroll og tilgjengelige opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Det er ikke brann-/ lydklassifisert dør i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

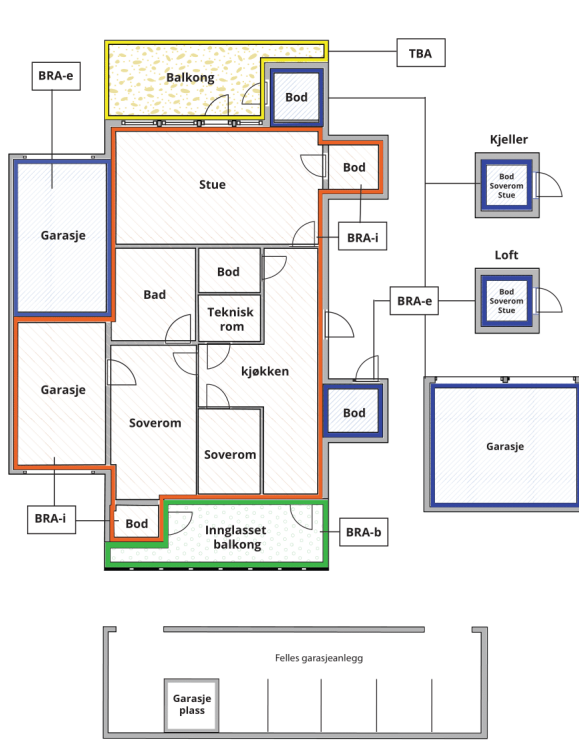
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	62			62	14
2.Etasje	63			63	8
Loft	20			20	
Kjeller	52			52	
SUM	197				22
SUM BRA	197				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang: 6,2m ² , bad: 4,6m ² , kjøkken: 9,2m ² , soverom 1: 6,8m ² , soverom 2: 14,4m ² , stue: 15,6m ² , trappegang: 2,2m ²		
2.Etasje	Gang: 6,3m ² , soverom: 6,7m ² , bad: 5m ² , mellomgang: 3m ² , stue/kjøkken: 39,3m ²		
Loft	Stue: 12,3m ² , soverom 1: ikke målbart, soverom 2: 7,5m ²		
Kjeller	Bod: 8m ² , gang: 3,8m ² , soverom 1: 6m ² , soverom 2: 9m ² , innvendig bod: 3,7m ² , bad: 5,5m ² , felles gang: 6,9m ² , stue/kjøkken: 15,3m ²		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.

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

Kjeller:

Bod: 8m²

Gang: 3,8m²

Soverom 1: 6m²

Soverom 2: 9m²

Innvendig bod: 3,7m²

Bad: 5,5m²

Stue/kjøkken: 15,3m²

Felles gang: 6,9m²

1.etasje:

Gang: 6,2m²

Bad: 4,6m²

Kjøkken: 9,2m²

Soverom 1: 6,8m²

Soverom 2: 14,4m²

Stue: 15,6m²

Trappegang: 2,2m²

2.etasje:

Gang: 6,3m²

Soverom: 6,7m²

Bad: 5m²

Mellomgang: 3m²

Stue/kjøkken: 39,3m²

Loft:

Stue: 12,3m²

Soverom 1: Ikke målbart

Soverom 2: 7,5m²

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Begge soverom på loft tilfredsstillende ikke krav til lysinnslipp.
Hjemmelshaver informerer om at kjellerleilighet ikke er godkjent.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Ole Henrik Berg	Takstingeniør
	Løbergsveien 69C1 AS	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	159	589		2	179 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Løbergsveien 69C

Hjemmelshaver

Løbergsveien 69c1 AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert og attraktivt boligområde i Løbergsveien på Minde, med kort avstand til både Bergen sentrum og Danmarks plass. Området har gode kollektivforbindelser med både buss og Bybanen i nærheten, som gir enkel tilgang til øvrige bydeler. Det er gangavstand til dagligvarebutikker, treningsentre og øvrige servicetilbud. I tillegg er det gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, blant annet rundt Solheimsvannet og i omkringliggende grøntområder. Beliggenheten fremstår som sentral og praktisk, med nærhet til det meste man trenger i hverdagen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er for det meste bebygget, men også opparbeidet med hellelagt platting.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	29.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.