

Tilstandsrapport

 Bolighus med flere boenheter

 Skansegaten 10 , 5031 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 167, bnr. 1063

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 05.02.2026

Rapportdato: 07.02.2026

Oppdragsnr.: 20932-3137

Referansenummer: ZX7352

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



 **BANG
TAKST**
AS
Ingeniør & Takstmann

 **NITO**

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.

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

post@bangtakst.no

979 16 572

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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Bolighus oppført over fire etasjer.
Sør-vestvendt balkong på 11,1 m².

STANDARD

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger gjennom årene. Det må likevel påregnes oppgraderinger dersom en skal oppnå dagens krav til standard. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført etter den byggeskikk, tekniske kunnskap og fagmessige utførelse som var vanlig rundt byggetidspunktet. Det forelå ikke nasjonale byggeforskrifter på oppføringstidspunktet, og byggets tekniske standard vil derfor i vesentlig grad avvike fra dagens krav. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

BEGRENSNINGER

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Skansegaten 10 i Sandviken, like ved Skansedammen. Området består i hovedsak av eldre trehusbebyggelse. Det er ca. 10 minutters gangavstand til Bergen sentrum. Nærmeste handelssenter er Støletorget, som inneholder dagligvarebutikk (Meny) med posttjenester, apotek og enkelte servicefunksjoner. Området har nærhet til turveier i Fjellveien og stier mot Fløyen og Stoltzekleiven. Det finnes flere treningssentre i nærområdet, herunder MOVA Sandviken og Next på Dreggen. Kollektivtilbudet dekkes av busslinjer med stoppesteder i Helgesens gate og Ladegårdsgaten. Ved Skansedammen, umiddelbar nærhet fra boligen, ligger et underjordisk parkeringsanlegg med beboerparkering som ble ferdigstilt i 2015. Universitetet i Bergen og NLA Høyskolen ligger innenfor gangavstand, mens øvrige utdanningsinstitusjoner er tilgjengelige via buss fra sentrumskjernen.

TOMT

Tomten er for det meste bebygget. Liten bakplass med betongplattning.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Byggegrunn/fundamentering:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult.
Vegger mot grunn i naturstein.
Gulv mot grunn i betong.

Yttervegger:

Yttervegger av laftet plank med utvendig liggende, dobbelfalset trekledning.

Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.
Vinduer av eldre årgang.

Dører:

Malte tredør i kjeller og 1. etasje. Dører av ukjent/eldre alder.
Balkongdør med 2-lags isolerglass i malte trekarmer. Dør fra 2022.

Tak/taktekking:

Valmtak med tresperrer.
Taktekking med sutak, lekter og takstein av tegl.
Takrenner og nedløpsrør i plast.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Gang (4,1 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Soverom (18,3 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Bad (4,8 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Spisestue (5,7 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Stue (12,9 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.
Vedovn.

Kjøkken (5,0 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og panel i himling.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

2. etasje:

Gang m/trapp (6,7 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Beskrivelse av eiendommen

Stue (18,1 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Utgang til balkong.

Bad (5,0 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Plankettplater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Stue/kjøkken (23,0 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Peisovn.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Loft:

Gang (1,5 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom (10,0 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Kott (ikke målbart areal)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom (14,0 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av kobber.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Varmtvannsbereider på 192 liter.
Sikringsskap med automat- og skrusikringer.

OPPVARMING

Vedovn i stue i 1. etasje.
Peisovn i stue/kjøkken i 2. etasje.
El. varmekabler på bad.
Elektrisk oppvarming forøvrig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Bolighus med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger/lovlighet:

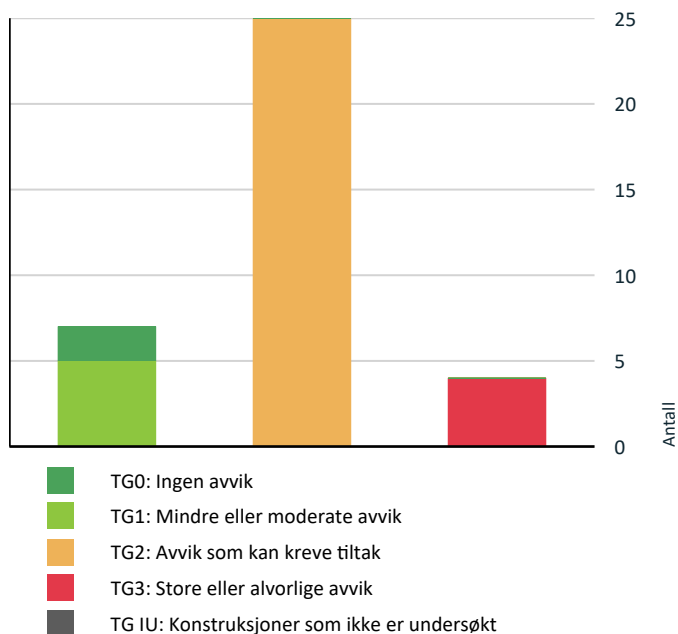
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

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 bygnings sakkyndige/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.

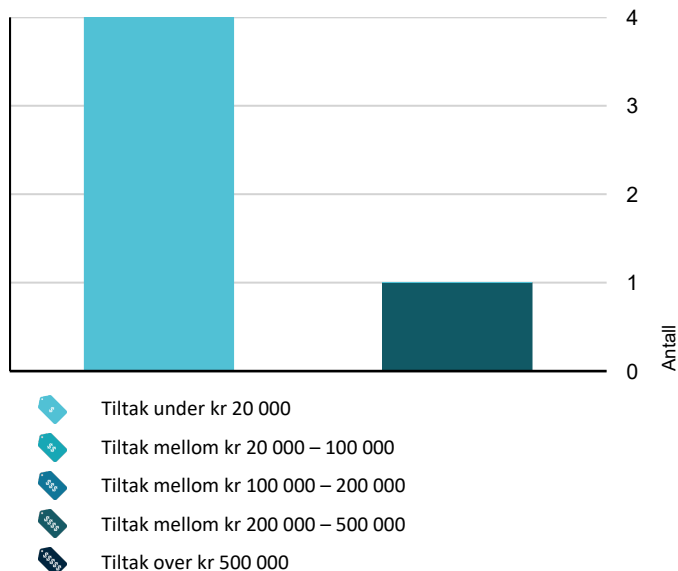
Sammendrag av boligens tilstand

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

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppdraget er utført som et nøkkeloppdrag uten eier til stede ved befaringen. Egenerklæringsskjema er ikke mottatt eller kontrollert, og det foreligger begrenset informasjon om bygningens historikk, vedlikehold og relevant dokumentasjon. Rapporten baserer seg utelukkende på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon på befaringstidspunktet. Eventuelle ukjente forhold bør avklares før en eventuell kontraktsinngåelse.

Oppsummering av avvik

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

Bolighus med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Råteskader på dør til kjeller.
- Eldre dører med slitasje/utettheter.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

- Varierende/større skjevheter i alle etasjer. TG3.
- Det er observert flygehull i treverket etter stripet borebille (mit). Det er på befaringstidspunktet usikkert om angrepet er aktivt eller om dette skyldes tidligere aktivitet. TG2.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Våtrom > 1. etasje > Bad (4,8 m²) > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Kjøkken > 2. etasje: > Stue/kjøkken (23,0 m²) > Avtrekk [Gå til side](#)

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).
• Defekt ventilator.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Taktekking og skorsteiner over tak bærer preg av elde/slitasje.

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

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Manglende lufting bak kledning. Løsningen var vanlig da bygget ble oppført, men medfører økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner.
- Spredte råteskader i kledningen.
- Eldre kledning med vedlikeholdsbehov.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Rennemerker langs pipegjennomføringer indikerer mulige utettheter.
- Eldre takkonstruksjoner kan ha svekkelser som ikke er synlige uten destruktiv kontroll. Det må påregnes økt risiko for skjulte skader.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Stedvis punkterte vinduer. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.
- Fuktmerker i karmen som medfører risiko for råteutvikling og omramming, samt estetisk forringelse av overflatene. Merkene tyder på fuktbelastning over tid, enten fra kondens eller utvendig fuktinnsig.

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

Det er påvist andre avvik:

- Dårlig beslagsutførelse i overgang mellom balkong og yttervegg.
- Værslitte konstruksjoner.

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

Det er påvist andre avvik:

- Overflater med varierende slitasjegrad.

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Eldre dører med skjevheter/slitasje.
- Sprekk i glass i entrédør.

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

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

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

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

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Sammendrag av boligens tilstand

! **Tomteforhold > Fuksikring og drenering** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Det ble registrert større skjevheter i etasjeskiller, som kan ha sammenheng med eventuelle skjevheter i fundament. Merk at det normalt sett forekommer skjevheter i eldre bygninger. Det må foretas målinger over tid for å kunne si noe om pågående problemer. Dette er undersøkelser som går ut over omfanget i en vanlig tilstandsrapport etter ny forskrift.

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Det ble ikke observert knotteplast eller annen fuksikring mot grunnmuren. For bygninger oppført i denne perioden er det vanlig at ytterveggene under terreng ikke er sikret etter dagens standard, og fuktvandring i muren må derfor påregnes. Dette skyldes datidens byggemetoder, der direkte kontakt mellom jord og mur var normalt.

! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

! **Våtrom > 1. etasje > Bad (4,8 m²) > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).
- Avflassing på panel i himling over dusjkabinett.
- Sprekk i en flis i overgang vegg/himling.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! **Våtrom > 1. etasje > Bad (4,8 m²) > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Overflater bærer preg av elde/slitasje.

! **Våtrom > 1. etasje > Bad (4,8 m²) > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Ukjent utførelse/dokumentasjon.

! **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken (5,0 m²) > Avtrekk** [Gå til side](#)
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

! **Våtrom > 2. etasje > Bad (5,0 m²) > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).
- En del slitasje på fliser/fuger/overflater.

! **Våtrom > 2. etasje > Bad (5,0 m²) > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Overflater bærer preg av elde/slitasje.

! **Våtrom > 2. etasje > Bad (5,0 m²) > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Ukjent utførelse/dokumentasjon.

! **Våtrom > 2. etasje > Bad (5,0 m²) > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Ulyd fra vifte. Forventet brukstid på denne er passert.

! **Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken (23,0 m²) > Overflater og innredning** [Gå til side](#)






Det er påvist andre avvik:

- Fuktsvelling på flere fronter.
- Manglende front på kjøleskap med frysedel.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

-  Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
 -  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 -  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
 -  Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
 -  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-

Tilstandsrapport

BOLIGHUS MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1895

Kommentar

Kilde: Informasjon fra grunnboken.

Anvendelse

Standard

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger gjennom årene. Det må likevel påregnes oppgraderinger dersom en skal oppnå dagens krav til standard. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med sutak, papp, sløyfer/lekter og tegltakstein.

Taket ble vurdert fra bakkenivå av sikkerhetsmessige årsaker, med de begrensninger dette gir.

Vedlikehold:

Taket bør kontrolleres jevnlig for skader, løse stein, mose og slitte beslag. Beslag, renner og nedløp bør vedlikeholdes og skiftes ved behov for å forebygge lekkasjer.

Forventet levetid (iht. Byggforskerien 700.320):

- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Tegltakstein: ca. 30–60 år

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking og skorsteiner over tak bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak eldes, øker risikoen for lekkasjer som kan medføre kostbare skader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke utføres i tide.
- Det bør foretas vedlikehold av pipe/skorstein over tak. Manglende vedlikehold medfører risiko for ytterligere slitasje og evt. skader på sikt.

Tilstandsrapport



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Takrenner og nedløp ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen.

Vedlikehold:

Takrenner og nedløp bør kontrolleres jevnlig for skader, lekkasjer og blokkeringer. Rensing anbefales minst én gang i året, og oftere ved mye løvfall eller nedbør. Skadde eller slitte deler bør skiftes ved behov for å sikre god vannavrenning og hindre fuktskader.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Takrenner/nedløp (plast): ca. 20–30 år

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av laftet plank med utvendig liggende, dobbelfalset trekledning.

Takstmann kjenner ikke til vedlikeholdshistorikk, evt. utført etterisolering o.l.

Det er ikke gjort destruktive inngrep eller åpning av konstruksjoner i denne undersøkelsen. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes, kan feil og mangler avdekkes. Eldre tømmervegger er særlig sårbare for råteskader og skadeinsekter ved feil utførelse. Yttervegger er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, og disse vil avvike fra dagens krav/anbefalinger.

Vedlikehold:

Kledningen bør kontrolleres jevnlig for slitasje, spesielt ved utsatte detaljer som hjørner og nedre bord. Det anbefales å male eller beise kledningen med jevne mellomrom for å beskytte treverket mot fukt. Eventuelle skader bør utbedres tidlig for å hindre videre skade på konstruksjonen.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Trekledning: ca. 40–60 år

- Overflatebehandling, maling: ca. 6–12 år

- Overflatebehandling, dekkbeis: ca. 4–8 år

- Overflatebehandling, beis: ca. 2–6 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Manglende lufting bak kledning. Løsningen var vanlig da bygget ble oppført, men medfører økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner.
- Spredte råteskader i kledningen.
- Eldre kledning med vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Lufting bør utbedres hvor denne ikke er tilfredsstillende. Løsningen medfører økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner.
- Det må påregnes vedlikehold og lokale reparasjoner. Manglende vedlikehold/utskifting kan medføre skader på yttervegg.



⚠ TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med tresperrer.

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke var tilkomst for kontroll av takkonstruksjonen da denne er gjenbygget (lukket konstruksjon). Det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler som ikke er mulig å avdekke uten å åpne opp konstruksjoner.

Merk:

Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppsporer. Regelmessig tilsyn anbefales

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Rennemerker langs pipegjennomføringer indikerer mulige utettheter.
- Eldre takkonstruksjoner kan ha svekkelser som ikke er synlige uten destruktiv kontroll. Det må påregnes økt risiko for skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres nærmere undersøkelser og tiltak etter behov. Det anbefales å montere pipehatt. Innhent evt. dokumentasjon dersom det er utført tiltak tidligere.
- Det anbefales jevnlig kontroll av taket for å avdekke eventuelle tegn til svekkelser, skjevheter eller lekkasjer. Ved behov bør det utføres nærmere undersøkelser eller forsterkningstiltak.



⚠ TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmner.

Kjeller:

Vinduer fra rundt 1985.

1. etasje:

Vinduer fra rundt 1985.

Tilstandsrapport

Vinduer på sørvegg fra 2006.

2. etasje:

Vinduer fra rundt 1985.

Vinduer på sørvegg fra 2006.

Loftsetasje:

Takvinduer av ukjent/varierende alder.

Ett-lags vindu i kott fra byggeår.

Merk:

Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Stedvis punkterte vinduer. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.
- Fuktmerker i karmen som medfører risiko for råteutvikling og omramming, samt estetisk forringelse av overflatene. Merkene tyder på fuktbelastning over tid, enten fra kondens eller utvendig fuktinnslag.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det må påregnes vedlikehold for å hindre fuktinntrengning og råteskader som forkorter vinduenes levetid. Siden isolasjonsevnen reduseres over tid, bør vinduene vurderes å skiftes på sikt eller etter behov.



TC 3 Dører

Kjeller:

Malt tredør.

Eldre dør.

1. etasje:

Malt tredør med sidefelt.

Ukjent alder.

2. etasje:

Balkongdør med 2-lags isolerglass i malte trekarmen.

Dør fra 2022.

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Ytterdører i tre: ca. 20-40 år

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

- Råteskader på dør til kjeller.
- Eldre dører med slitasje/utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dør til kjeller bør skiftes ut snarlig grunnet råte. Estimert er kun satt for utskifting av dør med råte.
- Øvrige dører bør skiftes ut på sikt eller etter behov. Det må påregnes vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sør-vestvendt balkong på 11,1 m² med utgang fra stue i 2. etasje.

Balkongen er oppført i trekonstruksjoner. Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med

Rekkverkshøyde ble målt til 1,01 meter.

Til informasjon:

Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

- a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
- b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20–40 år
- Rekkverk i tre/metall: ca. 20–40 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Dårlig beslagsutførelse i overgang mellom balkong og yttervegg.
- Værslitte konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Beslag i overgang mellom balkong og yttervegg bør skiftes for å unngå skade veggkonstruksjon.
- Det må påregnes vedlikehold.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater ble visuelt kontrollert.

Forventet levetid:

- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år.

Merk:

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

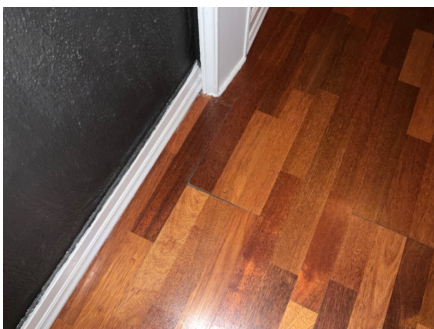
Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Overflater med varierende slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes oppgradering av overflater.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje.

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 tilfredsstillende normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik.

Tilstandsrapport

Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt.

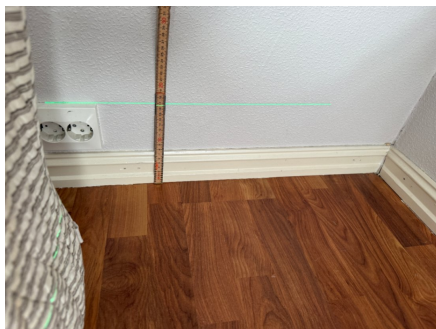
Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Varierende/større skjevheter i alle etasjer. TG3.
- Det er observert flygehull i treverket etter stripet borebille (mit). Det er på befaringstidspunktet usikkert om angrepet er aktivt eller om dette skyldes tidligere aktivitet. TG2.

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.
- For å få tilstandsgrad 1 må gulvet rettes opp, noe som krever nærmere undersøkelser; tiltaket lønner seg sjelden alene, men kan vurderes ved oppussing, og kostnadsestimatet gjelder kun selve utbedringen - justering av dører, nye overflater og eventuell forsterkning kommer i tillegg.
- Overvåk for ferskt borestøv for å avklare aktivitet, sikre god ventilasjon og vurder bekjempelse ved behov. Aktivitet kan over tid svekke bæreevnen, men stanser normalt opp dersom konstruksjonen holdes tørr. Merk at estimat ikke omfatter evt. tiltak vedr. mit (grunnet gitt TG2 for dette punktet).

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Pipe og ildsted

Pipe:
To teglsteinspiper.

Ildsteder:
Vedovn i 1. etasje
Peisovn i 2. etasje.

Merk:
Pipe over tak er vurdert under punktet takteking. Øvrige deler av pipen er ikke inspisert eller vurdert, da dette ikke omfattes av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven. Konf. feier for nærmere opplysninger om tilstand (evt. tilsynsrapporter fra feier er ikke kontrollert).

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble ikke foretatt hulltaking da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig pga. synlige mur/betongvegger mot terreng.

Tilstandsrapport

Merk:

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Fuktsikring, drenering og isolasjon fra byggeåret kan avvike betydelig fra dagens standarder. Rom under terreng i eldre boliger må derfor generelt sees på som en risikokonstruksjon.

Høy luftfuktighet, mangelfull drenering eller dårlig lufting over tid kan føre til utfordringer som utvikling av sopper, muggdannelse og angrep fra skadeinsekter. Hvis det oppstår tegn på fukt, som lukt, misfarging eller synlige skader, bør dette undersøkes nærmere av fagkyndige for å avdekke eventuelle underliggende problemer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales jevnlig kontroll av fuktforholdene i kjelleren. Ved økt fuktpåvirkning bør en vurdere enkle tiltak som bedre ventilasjon, avfukter eller å unngå lagring direkte mot yttervegg.
- Ved evt. fremtidig innredning i kjeller må det påregnes større kostnader for utbedring av drenering m.m.

TG 1 Innvendige trapper

Lukkede tretrapper fra byggeår.

Merk:

Trapper i eldre bygninger tilfredsstillende normalt ikke dagens krav til stigningsforhold, trinnhøyde, bredde, rekkverk og håndløperutforming. Dette anses som normalt ut fra byggets alder og byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Trappen fremstår med normal bruksslitasje. Noe knirk må forventes i eldre trapper, uten at dette anses som vesentlig avvik. Det ble ikke registrert skader som påvirker trappens funksjon eller sikkerhet.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Innvendige trapper i tre: ca. 20–30 år før større vedlikehold / 30–50 år før utskifting
- Overflatebehandling (maling/lakk): ca. 6–10 år

TG 2 Innvendige dører

1. etasje:

Formpressede innerdører.
Entrédør med blyglassfelt.

2. etasje:

Formpressede innerdører.
Entrédør med formpresset dørblad.

Loft:

Profilerte tredører.

Merk:

Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Formpressede innerdører: ca. 20-30 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Eldre dører med skjevheter/slitasje.
- Sprekk i glass i entrédør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Glass bør skiftes. På grunn av dørens alder vil det være naturlig å skifte hele døren.

Andre innvendige forhold

I bygninger oppført eller renoveret fra 1930- til 1980-tallet kan asbest forekomme i materialer som isolasjon, tetningsmasser, ventilasjonskanaler, gulvbelegg og tak- eller fasadeplater. Asbest kan ikke identifiseres visuelt, og arbeid på slike materialer kan frigjøre helseskadelige fibre.

Ved mistanke om asbest anbefales det å få materialene, inkludert ventilasjonsanlegg, undersøkt av sertifisert fagperson før inngrep. Påvist asbest må håndteres i tråd med gjeldende forskrifter.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD (4,8 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling

Inneholder:

Søyleservant med ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe, gulvstående toalett og dusjkabinett. El. varmekabler og plastsluk.

Bad av ukjent/eldre alder.

Takstmann har ikke mottatt evt. dokumentasjon på arbeider.

1. ETASJE > BAD (4,8 M²)

TE 2 Overflater vegger og himling

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).
- Avflassing på panel i himling over dusjkabinett.
- Sprekk i en flis i overgang vegg/himling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag såfremt det benyttes dusjkabinett. Vindu blir ikke utsatt for direkte vannsprut/søl. Avvik er satt iht. standardens krav grunnet at vindu er montert i våtzone.
- Panel bør skrapes og males på nytt. Det bør luftes ved åpning av vindu for å begrense fuktpåvirkning.
- Flis må skiftes for å lukke avvik. Helt ukritisk plass for øvrig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD (4,8 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Det ble målt 5 mm nivåforskjell fra topp flis ved dørtreskel til kant av dusjsone.

Videre kontroll av begrenset grunnet dusjkabinett i rommet.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Overflater bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



1. ETASJE > BAD (4,8 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med ukjent tettesjikt.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggt teknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Ukjent utførelse/dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
 - Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering. Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD (4,8 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

1. ETASJE > BAD (4,8 M²)

TG 3 Ventilasjon

Rommet har ingen ventilering utover åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > BAD (4,8 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tiliggende rom mot dusjsone.

Det ble foretatt kontroll av fukt i treverk med pigger. Ingen utslag ble registrert.

Definisjon av målte verdier:

- Vektprosent under 11,9% defineres som tørt.
- Vektprosent på 12-15,9% defineres som akseptabelt.
- Vektprosent på 16-19,5% defineres som fuktig.
- Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig.

Tilstandsrapport

Vektprosent over 27% defineres som vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.



2. ETASJE: > BAD (5,0 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Plankettplater i himling.

Inneholder:

Søyleservant med ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med skyvedører samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluker og elektrisk vifte på vegg.

Bad av ukjent/eldre alder.

Takstmann har ikke mottatt evt. dokumentasjon på arbeider.

2. ETASJE: > BAD (5,0 M²)

🔍 TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).
- En del slitasje på fliser/fuger/overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag såfremt det benyttes dusjdører. Vindu blir ikke utsatt for direkte vannsprut/søl. Avvik er satt iht. standardens krav grunnet at vindu er montert i våtsone.
- Det må påregnes oppgraderinger dersom en skal oppnå dagens krav.

Tilstandsrapport



2. ETASJE: > BAD (5,0 M²)

TC 2 Overflater Gulv

Det ble målt 15 mm nivåforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist (utenfor dusjsone). Sluk til dusjen ligger på et høyere nivå enn dørterskelen.

Merk:
Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Overflater bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovring, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



2. ETASJE: > BAD (5,0 M²)

TC 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med ukjent tettesjikt.

Tilstandsrapport

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Ukjent utførelse/dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering. Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.



2. ETASJE: > BAD (5,0 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

2. ETASJE: > BAD (5,0 M²)

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk vifte på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Ulyd fra vifte. Forventet brukstid på denne er passert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Vifte bør skiftes.

Tilstandsrapport



2. ETASJE: > BAD (5,0 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone.

Det ble foretatt kontroll av fukt i treverk med pigger. Ingen utslag ble registrert.

Definisjon av målte verdier:

Vektprosent under 11,9% defineres som tørt.

Vektprosent på 12-15,9% defineres som akseptabelt.

Vektprosent på 16-19,5% defineres som fuktig.

Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig.

Vektprosent over 27% defineres som vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN (5,0 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Skvettplater over deler av benkeplate og stikk under overskap.

Integrerte hvitevarer

- Stekeovn
- Induksjonstopp
- Oppvaskmaskin med synlig front fra Point i egen seksjon (fra point)

Plass til kjøleskap i spisestue.

Vegghengt ventilator.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN (5,0 M²)

↓ TG 2 Avtrekk

Vegghengt ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.



2. ETASJE: > STUE/KJØKKEN (23,0 M²)

↓ TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte/rillede fronter og vitrineskap, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blande batteri. Fliser over benkeplate og belysning/stikk under overskap. Det er også belysning i overskap.

Integrerte hvitevarer

- Stekeovn fra Husqvarna
- Mikrobølgeovn fra IKEA
- Keramisk platetopp av ukjent merke
- Oppvaskmaskin med synlig front fra AEG
- Kjøleskap med frysedel fra Gram

Frittstående kjøleskap med frysedel.

Vegghengt ventilator.

Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Fuktsvelling på flere fronter.
- Manglende front på kjøleskap med frysedel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er påregnelig med oppgraderinger.

Tilstandsrapport



2. ETASJE: > STUE/KJØKKEN (23,0 M²)

TG 3 Avtrekk

Vegghengt ventilator.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).
- Defekt ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.
- Ventilator må påregnes å skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber.

Stoppekran er plassert i kjeller.

Stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet alder og risiko for lekkasjer.

Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Hovedstamme/avløpsrør er skjult. Skjult ledningsnett kan være av eldre årgang.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Kobberrør: 25–50 år

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer, men anlegget bør overvåkes jevnlig. På grunn av alder bør man planlegge for utskifting av røropplegget i forbindelse med fremtidig modernisering av våtrom eller kjøkken. Med økt alder stiger øker risikoen for plutselige lekkasjer. Slike skader kan oppstå uten forvarsel og medføre følgeskader på boligen.

Tilstandsrapport



TE 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/støpejern.

Stakeluke i kjeller.

Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaringsgjennomgang. Hovedstamme/avløpsrør er skjult. Skjult ledningsnett kan være av eldre årgang.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Avløp (plast): 25-100 år

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer, men anlegget bør overvåkes jevnlig. På grunn av alder bør man planlegge for utskifting av røropplegget i forbindelse med fremtidig modernisering av våtrom eller kjøkken. Med økt alder stiger øker risikoen for plutselige lekkasjer. Slike skader kan oppstå uten forvarsel og medføre følgeskader på boligen.

TE 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med stedvis periodisk avtrekk.

Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.

Vedlikehold:

Ventiler og avtrekkskanaler bør rengjøres jevnlig for å opprettholde funksjon og luftgjennomstrømning. Det anbefales å kontrollere at avtrekksvifte og ventiler fungerer som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tilluft til rom med mekanisk avtrekk.

TE 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 192 liter fra CTC Hovenett, plassert i kjeller.

Bereider av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

ELEKTRISK ANLEGG

To sikringsskap som er plassert i kjeller.
Automatsikringer (jordfeilautomater) og skrusikringer.
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2019.

Sikringsskapet 1 inneholder hovedbryter for 1. og 2. etasje på 63A, 1 kurs på 20A, 1 kurs på 16A og 5 kurser på 10A.

Sikringsskap 2 inneholder hovedsikring på 35A, 1 kurs på 20A, 1 kurs på 15A og 4 kurser på 10A.

BELYSNING

Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Det er ukjent om det er gjennomført kontroll av det elektriske anlegget av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) de siste fem årene. Eier var ikke til stede ved befaringen, og spørsmål til eier er ikke besvart. Vurderingen er normalt basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt visuell kontroll av tilgjengelige punkter uten inngrep. Det er ikke utført teknisk kontroll, og tilstandsgrad (TG) er ikke vurdert eller angitt, da dette forutsetter spesialkompetanse og autorisasjon.

Ved eierskifte anbefales det at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon.

Generelt om anlegget

- 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
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

- 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?
Ukjent
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
- 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 Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget (oppdraget er utført som nøkkelbefaring, uten eier tilstede). Anlegg av varierende/eldre alder.

Deler av anlegget er av eldre eller ukjent alder, hvor det kan gjelde andre krav til eksempelvis jording og sikkerhetsnivå sammenlignet med dagens forskriftskrav. Slike forhold er ikke kontrollert eller nærmere vurdert.

Tilstandsrapport

På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

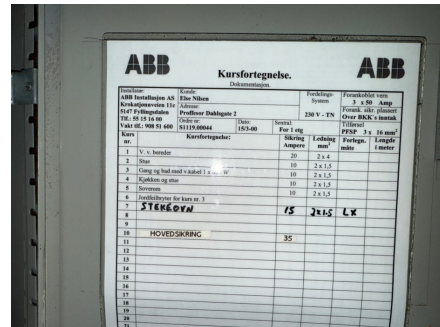
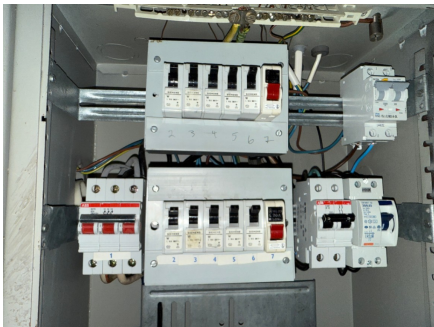
Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningsfaglige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstillende gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

TG2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilbakefyllt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Tilstandsrapport

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

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.
- Eldre drenering medfører risiko for fuktinnsig, muggvekst og skader over tid.

📍 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Vegger mot grunn i naturstein.

Merk:

Store deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for visuell kontroll, da den er skjult bak terreng og/eller innvendige konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte forhold, herunder riss, setningsskader, skjevheter og eventuell fukt- eller frostpåvirkning. Ved eldre byggemetoder må det generelt påregnes noe fuktvandring og risiko for lokale svakheter, særlig dersom drenering eller vannavrenning er utilstrekkelig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det ble registrert større skjevheter i etasjeskiller, som kan ha sammenheng med eventuelle skjevheter i fundament. Merk at det normalt sett forekommer skjevheter i eldre bygninger. Det må foretas målinger over tid for å kunne si noe om pågående problemer. Dette er undersøkelser som går ut over omfanget i en vanlig tilstandsrapport etter ny forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, utover jevnlig tilsyn og kontroll av evt. riss og sprekker. Disse skyldes mest sannsynlig eldre setninger. Merk at disse må måles over tid for å kunne konkludere med evt. pågående setninger.

📍 TG 2 Terrengforhold

Se kommentarer under avvik.

Eventuelt stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

Merk:

Forstøtningmurer, støttemurer, utvendige trapper og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det ble ikke observert knotteplast eller annen fuktsikring mot grunnmuren. For bygninger oppført i denne perioden er det vanlig at ytterveggene under terreng ikke er sikret etter dagens standard, og fuktvandring i muren må derfor påregnes. Dette skyldes datidens byggemetoder, der direkte kontakt mellom jord og mur var normalt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- På grunn av manglende fuktsikring bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamling eller unødig fuktpåkjenning, bør tiltak iverksettes. Det er viktig å unngå vannopsamling og unødvendig fuktbelastning mot grunnmuren, da dette over tid kan føre til skader. Hvis det er blomsterbed eller jordmasser inntil muren, anbefales det å erstatte disse med drenerende masser som pukk eller grov grus.

📍 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

Det er ukjent om det er foretatt rørfornyning eller lignende av utvendige vann- og avløpsrør. Tilstandsgrad er satt ut i fra antagelser om at disse er av eldre

Tilstandsrapport

alder.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

For eldre røranlegg øker sannsynligheten for funksjonssvikt, trykkfall og/eller lekkasjer. Levetid og anbefalt brukstid varierer med materialvalg, bruk etc.

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

- Andre tiltak:

• Den innvendige tilstanden på de utvendige vann- og avløpsledningene er ukjent og kan kun avklares ved en kamerainspeksjon. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen, men utskiftning må påregnes på sikt grunnet anleggets alder. Ved tegn til tregt avløp eller trykkfall bør fagkyndig/rørinspeksjonsfirma kontaktes for kontroll.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- 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

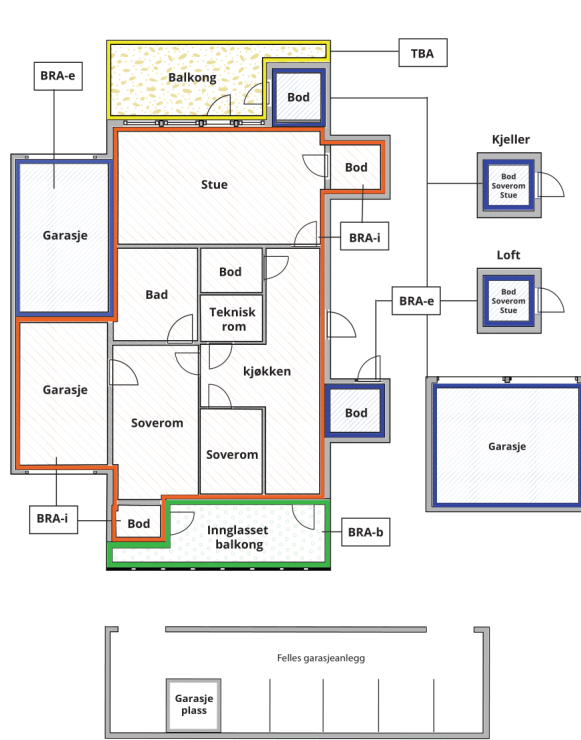
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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, 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 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.

Bolighus med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		43		43			43
1. etasje	55			55			55
2. etasje:	55			55	11	22	77
Loft	26			26			26
SUM	136	43			11	22	201
SUM BRA	179						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Kjellerrom (29,0 m ²), kjellerrom (14,0 m ²)	
1. etasje	Fellesgang (2,8 m ²), gang (4,1 m ²), soverom (18,3 m ²), bad (4,8 m ²), spisestue (5,7 m ²), stue (12,9 m ²), kjøkken (5,0 m ²)		
2. etasje:	Gang m/trapp (6,7 m ²), stue (18,1 m ²), bad (5,0 m ²), stue/kjøkken (23,0 m ²)		
Loft	Gang (1,5 m ²), soverom (10,0 m ²), kott (ikke målbart areal), soverom (14,0 m ²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 0,2 m² av bruksarealet i kjeller.

Innvendige vegger utgjør ca. 1,8 m² av bruksarealet i 1. etasje.

Innvendige vegger utgjør ca. 1,7 m² av bruksarealet i 2. etasje.

Innvendige vegger utgjør ca. 0,9 m² av bruksarealet i loftsetasjen.

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

TAKHØYDER

Kjeller: ca. 2,13 meter målt i kjellerrom.

1. etasje: ca. 2,34 meter målt i stue.

2. etasje: ca. 2,45 meter målt i stue/kjøkken.

Loftsetasje: mellom ca. 0,59-2,25 meter målt på det største soverommet.

GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt). Pga. skjvheter på loft/skråtak m.m., tas det forbehold om at det kan forekomme avvik utover standardens krav.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger/lovlighet:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

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 bygnings sakkyndige/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)
Bolighus med flere boenheter	136	43

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	167	1063		0	81.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skansegaten 10

Hjemmelshaver

Nilsen Else Astrid

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.02.2026		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	05.02.2026	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell bolig, samt generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	05.02.2026	Oppdraget er utført som nøkkelbefaring, uten eier tilstede.	Ikke gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	05.02.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befarings	05.02.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	05.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.02.2026	

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.