

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Flaktveitvegen 506, 5134 FLAKTVEIT

 BERGEN kommune

 gnr. 206, bnr. 609

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 28.08.2025

Rapportdato: 10.10.2025

Oppdragsnr.: 20518-1030

Referansenummer: ZQ9472

Autorisert foretak: TakstIT AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Arild Bertelsen

Uavhengig Takstingeniør

arild@takstit.no

908 82 627



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus oppført i mur- og bindingsverkskonstruksjoner fra 1986. Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, med nyere takteking, enkelte utskiftede vinduer og deler av kledningen skiftet ca. 8 år siden (2017). Det gjenstår noe vedlikehold på gavlvegg, hvor det er registrert noe råteskader i bordkledning og et vindu som bør skiftes. Det er etablert en nyere, romslig terrasse med glassrekkverk og trapp fra terreng, som er integrert med den øvrige terrassen og gir gjennomgang rundt hele huset. Parkering med el-bil lader rett utenfor inngangsdøren.

Rekkehus

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Rekkehuset har betongtakstein lagt av Tak og pris i 2024, med samtidig utskifting av takrenner og nedløp. Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre med sutaksplater, feder, lekter og takstein. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning, hvor kledningen ved inngangspartiet er original, mens resten ble skiftet ca. 8 år siden.

Vinduer består hovedsakelig av malte trevinduer med 2-lags glass fra 1985, kjøkkenvinduer fra Lyssand ble skiftet av Åsane glass i 2023, og stuevinduer har 3-lags glass fra byggeår. Ytterdør er fra 2018, balkongdør i tre er malt, og balkongskyvedør i aluminium ble skiftet i 2023. Altandør i kjeller er fra byggeår.

Rekkehuset har en romslig terrasse på ca. 81 m² med direkte adkomst fra stuen via skyvedør. Terrassen er oppført og utvidet i to etapper – først i 2014 og deretter i 2024. Ved siste oppgradering ble det lagt nye terrassebord over hele arealet, og det ble montert glassrekkverk. I enden av terrassen er det trapp med direkte adkomst til terreng. I kjeller er det direkte utgang fra soverommet til en markterasse på ca. 36 m², som ligger på terrengnivå og gir enkel tilgang til uteområdet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig har boligen gulv av parkett i stue, samt laminat, fliser og beleg. Vegger består av tapet og malte plater, og himling har malte plater – malt i stue i 2024 og skiftet på kjøkken i 2015 med spotter og spottkasser. Etasjeskille er i bjelkelag, og gulv mot grunn i kjeller er støpt.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget har ikke radonsperre. Boligen har elementpipe med rentbrennende ildsted fra Nordpeis, montert av AS Varme i 2023. Glassplate fra stuen benyttes ved feiing av feieluke i kjeller.

Ved hulltaking i vegg under terreng ble det observert skumliggende materiale. Innvendig isolering av betongmur under terreng kan føre til kondens og fuktskader dersom det ikke håndteres korrekt.

Boligen har malt tretrapp med trappeforner lik stuegulvet. Dører er malte fra Dooria med fire speil og karmen med pakning og skyvedør mellom stue og kjøkken. Glassdør fra entre til hall med trapp er fra byggeår

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1etg: 2.8 m²

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Helflist bad fra 2012 uten dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt med spotter som belysning. Gulvet er flislagt med varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist. Fra dusjdør og inn til sluk er det målt 1 cm fall på 50 cm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membranen er synlig klemt i klemring, men utførelse og tilslutning til øvrige sjikt er ukjent

Rommet har innredning med nedfelt servant med to skuffer og skeilskap med lys, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte med tilluft under dør.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Dusjsone er plassert på yttervegg.

Bad i kjeller: 5.4 m²

Helflist bad fra 1994.

Veggene har fliser. Taket er malt med spotter som belysning.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist..

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Bad er fra 1994 og membran er delvis synlig i sluk, men membranen er gammel og passert sin levetid med god margin.

Badet har innredning med nedfelt servant med to skuffer med speil med lys, toalett og dusjvegger/hjørne.

Ventilasjons aggregatet er plassert på loftet som gir avtrekket til bad og vaskerom i kjeller, styres fra bryter på badet i kjeller.

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

Vaskerom: 3.2 m²

Vaskerom fra byggeår.

Gulvet har beleg, og veggene er kledd med det som vurderes å være eldre våtromstapet. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, sluk, rør-i-rør-skap og en enkel skapinnredning med nedfelt vask. Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra HTH, montert i 2015, med innredning bestående av glatte fronter og benkeplate i Corian. Det er integrerte hvitevarer fra Miele, herunder kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp (80 cm bred x 50 cm dyp), ventilator, stekeovn og dampovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut med ventilator fra Miele som dekker hele den store platetoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er installert rør-i-rør-system på deler av boligen, med fordelerskap plassert på vaskerom. Kobberrør fra byggeåret er fortsatt i bruk på badet i kjeller og til utekran. Avløpsrør er av plast og antas å være fra byggeåret.

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert Toshiba varmepumpe i 2022 av Proventa AS, med innedel plassert i stuen.

Varmtvannsbereder fra OZO, ca. 200 liter, er fra 2012.

Sikringsskapet har automatsikringer, hovedsikringene er skrusikringer. El-anlegg godkjent av BKK (DLE) 01.06.2022. . Det er montert røykvarsler og brannslukkeutstyr.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn. Dreneringen fra byggeår. Boligen har grunnmur i betong, og ukjent fundament. Eiendommen ligger i lett skrånende terreng. Det er avløpsrør i plast og vannledninger i kobber fra byggeåret opplyst av eier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

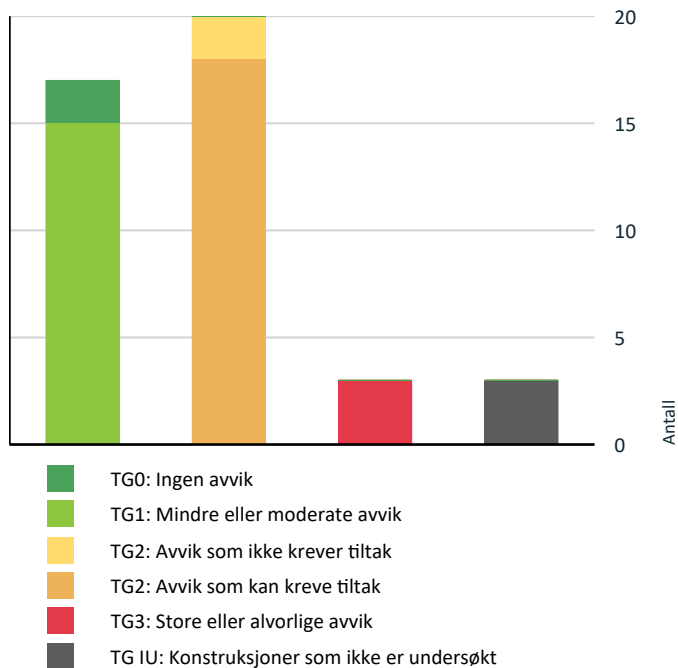
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Ferdigattest gitt 19.11.1985.

Deler av den opprinnelige utvendige sportsboden benyttes i dag som bad. Matbod og bod i kjeller er slått sammen til én stor bod. Terrasseutvidelsene fra 2014 og 2024 fremgår ikke av tilgjengelige bygningstegninger.

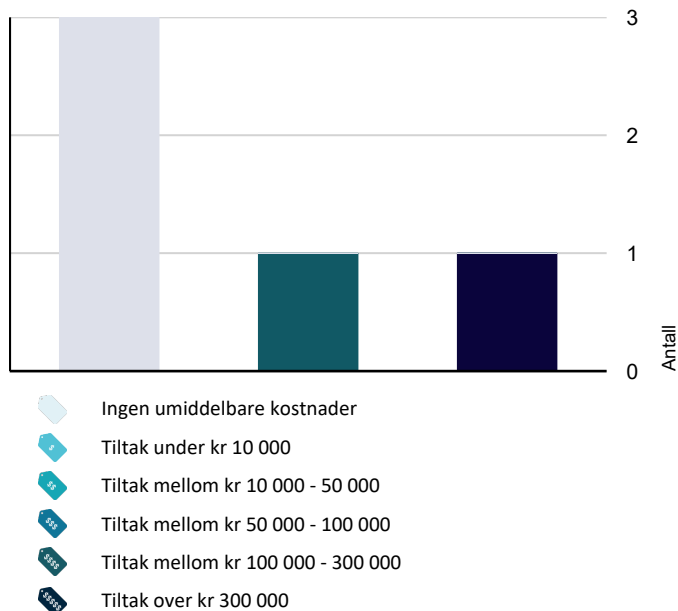
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > Kjeller > Bad: 5.4m² > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad: 5.4m² > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom: 3.2m² > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1.etasje > Bad: 2.8m² > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad: 5.4m² > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom: 3.2m² > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! 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 - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad: 2.8m² > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad: 2.8m² > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad: 2.8m² > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad: 5.4m² > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Våtrom > Kjeller > Bad: 5.4m² > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

! TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taket ble skiftet i 2024 av Tak og pris AS

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



! TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp og takrenner skiftet samtidig med taket.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledning ved inngangsparti er fra byggeår ellers er resten av bordkledningen skiftet for ca. 8 år siden (2017)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist råteskader i kledning på gavlveggen ved utvendig sportsbod.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilleggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Råteskadet bordkledning må skiftes ut.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med sutaksplater, feder, lekter og takstein.

Vurdering av avvik:

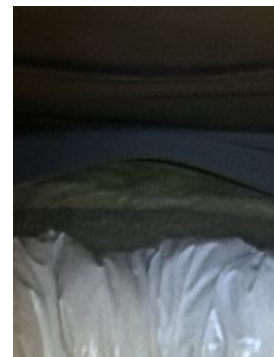
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Dette skal være et kaldtloft, det er manglene ventilering av loftet ute ved raft. Flere steder tetter isolasjonen for tilluften som kommer fra kisten og skal ventilere loftet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det må gjøres tiltak for at isoleringen i raften blir ivarettatt samtidig som det kommer inn luft som kan sirkulere på loftet. Det er viktig at det er god lufting på loftet.



Bildet viser lite til ingen lufting ved raft.

! TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med både 2-lags og 3-lags glass fra byggeåret, hvor stuevinduene har 3-lags glass. Kjøkkenvinduene er 2-lags fra Lyssand og ble skiftet ut av Åsane Glass i 2023.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Midterste vindu i trapp er begynt å bli dårlig.

Konsekvens/tiltak

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

Vinduet må påregnes skiftes.



Bilde viser vindu i trapp fra innsiden.



Bildet viser vindu utvendig.

! TG 2 Dører

Rekkehuset har malt ytterdør, malt balkongdør i tre og skyvedør i aluminium.
Ytterdør er fra 2018. Skyvedør fra 2023 i aluminium og altandør i kjeller fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Altandør i kjeller tar i karm. På ytterdør er det lagt inn en ekstra pakning på karm grunnet trekk.

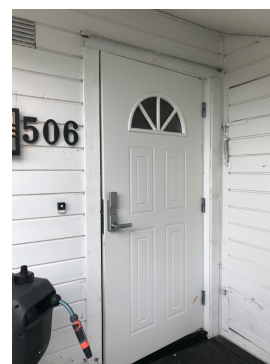
Det er åpent inn under altandør i kjeller utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Altandør kjeller er fra byggeår og må justeres evt skiftes.

Ytterdøren har et monteringsavvik når det er lagt inn en ekstra pakning på en forholdsvis ny dør. Ta vekk pakning for å se avviket og evt prøve å justere om mulig, ellers kan det prøves å remontere den.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkehuset har en romslig terrasse på ca. 81 m² med direkte adkomst fra stuen via skyvedør. Terrassen er oppført og utvidet i to etapper – først i 2014 og deretter i 2024. Ved siste oppgradering ble det lagt nye terrassebord over hele arealet, og det ble montert glassrekkverk. I enden av terrassen er det trapp med direkte adkomst til terreng.



Tilstandsrapport



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

I kjeller er det direkte utgang fra soverommet til en markterrasse på ca.36m², som ligger på terrengnivå og gir enkel tilgang til uteområdet.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrasebord er noe værslitt

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrasse bør vaskes og behandles. Evt skifte noen bord om nødvendig.



! TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp med to trinn fra terrasse ned til terreng.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett i stue, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Himling har malte plater.

Himling i stue ble malt i 2024 og på kjøkken ble himling skiftet i 2015 med spotter og spottkasser.



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er i bjelkelag og gulv mot grunn i kjeller er støptgulv på grunn.

Det er målt sporadisk og ikke flyttet på møbler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt skjevheter fra glassdør i gang i 1.etg og inn i stuen mot nabo på 1cm på 4,6meter

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

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.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

I følge eier er det ikke utført radonmåling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Anbefales å ta radonmåling.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med rentbrennende ildsted fra Nordpeis, kjøpt og montert av AS Varme i 2023.

Eier opplyser om at han bruker glassplate fra stuen ved feiing av feieluke i kjeller.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Ved hulltaking i vegg under terreng ble det avdekket skumlignende materiale på innsiden av konstruksjonen. Isolering på innsiden av betongmur under terreng medfører at temperaturnullpunktet forskyves innover i konstruksjonen. Undersøkelsen ble avbrutt da skummaterialet ble avdekket, og det ble ikke utført målinger, grunnet fare for å ødelegge konstruksjonens oppbygning.

Vurdering av avvik:

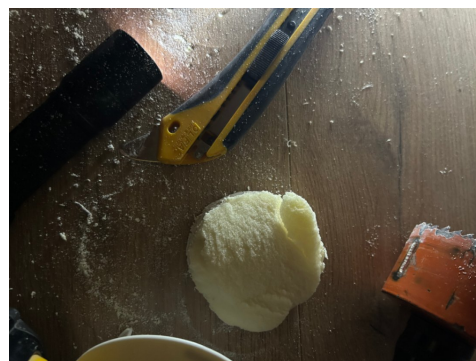
- Det er påvist andre avvik:

Etter hulltaking kan det tyde på at vegger under terreng er isolert med skum.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved innvendig isolering kan det føre til at den innvendige delen av muren blir kaldere, noe som øker risikoen for kondens når varm og fuktig inneluft møter den kalde betongflaten. Dette er en kjent problemstilling ved innvendig isolering, uten utvendig isolering og kan resultere i fuktskader, muggdannelse og redusert levetid for konstruksjonen dersom det ikke håndteres korrekt. Det bør gjøres nærmere undersøkelser.



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med trappeforner.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyden er målt til 88cm og åpninger i trapperekker er målt til 11cm. Det er ingen håndløper på vegg i trappeløp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Trappen er fra byggeår og oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet etter TEK17, blant annet grunnet for store åpninger, lav rekkverkshøyde og manglende håndløper. Det foreligger imidlertid ikke krav om utbedring med mindre det skjer vesentlige endringer eller bruksendringer som utløser krav om tilpasning til gjeldende regelverk.

! TG 1 Innvendige dører

Malte dører fra Dooria med fire speil og karmers med pakning. Glassdør fra gang til stuen er fra byggeår og det er skyvedør fra stuen til kjøkkenet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018 Kilde: Eier

VÅTROM

1.ETASJE > BAD: 2.8M²

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Helflist bad fra 2012 uten dokumentasjon.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD: 2.8M²

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt med spotter som belysning.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD: 2.8M²

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm fra topp flis ved dør til topp slukrist. Fra dusjdør og inn til sluk er det målt 1cm fall på 50cm.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Fall til sluk er målt til 20mm

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er målt et totalt fall på 20 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist, mot anbefalt minimum 25 mm. I tillegg er det målt et lokalt fall på 10 mm over en avstand på 50 cm ut fra slukrist. Redusert fall kan medføre risiko for vannansamling utenfor slukområdet ved høy vannbelastning, og kan påvirke effektiviteten av avrenning. Dette vurderes som et avvik fra anbefalte løsninger, selv om det ikke nødvendigvis innebærer funksjonssvikt

1.ETASJE > BAD: 2.8M²

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membranen er synlig klemt i klemring, men utførelse og tilslutning til øvrige sjikt er ukjent

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran.

Konsekvens/tiltak

- 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: 2.8M²

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant med to skuffer og speilskap med lys, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det er ikke avrenning under hengetoalett.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1.ETASJE > BAD: 2.8M²

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med tilluft under dør.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD: 2.8M²

! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsone er plassert på yttervegg.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Dusjsone er plassert på yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Dusjsonen er plassert mot yttervegg, og det er derfor ikke gjennomført hulltaking. Visuell kontroll og målinger er utført, men det har ikke vært mulig å verifisere oppbygging eller eventuelle fuktskader bak veggkonstruksjonen

KJELLER > BAD: 5.4M²

Generell

Helflist bad fra 1994.

Årstall: 1994 **Kilde:** Eier



KJELLER > BAD: 5.4M²

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt med spotter som belysning.

Årstall: 1994 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist en flis som er sprukket i motsatt hjørnet av dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Det er en sprukket flis i et området hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

KJELLER > BAD: 5.4M²

! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40mm fra topp flis ved dør til topp slukrist..

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Flere steder rundt dusjsone er flise fuger begynt å forvitte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Badet er gammelt og om det svarer seg og fuge opp igjen disse flisene må man selv vurdere hvor mye man skal legge i det. Når membranen er passert sin levetid må man påregne kostnader på dette badet på kort sikt. Kostnadsestimatet ligger under sluk, membran og tettesjikt. Som en total pris på badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > BAD: 5.4M²

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Bad er fra 1994 og membran er delvis synlig i sluk, men membranen er gammel og passert sin levetid.

Årstall: 1994 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membranløsningen er fra 1994 og har passert anbefalt brukstid for vanntettingssjikt med god margin.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Membranens funksjon anses som oppbrukt, og det må påregnes tiltak for å hindre fuktskader. Tiltak bør vurderes på kort sikt for å unngå skadeutvikling.

Kostnadsestimatet er basert på en total pris av badet med fagmessig utførelse med tilhørende dokumentasjon. Endelig kostnad vil variere avhengig av omfanget og hvilke tiltak som ønskes gjennomført.

Kostnadsestimat: Over 300 000



KJELLER > BAD: 5.4M²

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant med to skuffer med speil med lys, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 1994 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet er fra 1994.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG2 gis på bakgrunn av alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD: 5.4M²

TG 1 Ventilasjon

Aggregatet er plassert på loftet som gir avtrekket til bad og vaskerom i kjeller, styres fra bryter på badet i kjeller.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD: 5.4M²

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 1994 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Dusjsone er plassert på yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Dusjsonen er plassert mot yttervegg, og det er derfor ikke gjennomført hulltaking. Visuell kontroll og målinger er utført, men det har ikke vært mulig å verifisere oppbygging eller eventuelle fuktskader bak veggkonstruksjonen

KJELLER > VASKEROM: 3.2M²

TG 3 Generell

Vaskerommet er fra byggeåret og har gulv med belegg samt vegger med det som antas å være eldre våtromstapet. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereider, sluk, rør-i-rør-skap og en enkel skapinnredning med nedfelt vask.

Vurdering av avvik:

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

Det er blitt installert rør i rør skap på vegg inn mot bad, utover dette er det ikke blitt gjort noe med vaskerommet siden byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes kostnader til oppgradering av vaskerommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM: 3.2M²

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Tilstandsrapport

Det som beregnes som våtsone er plassert på yttervegg

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Våtsone er plassert mot yttervegg, og hulltaking er derfor ikke gjennomført for å unngå skade på tettesjikt eller ytterveggskonstruksjon. Det er utført visuell kontroll og fuktmålinger, men oppbygging og eventuelle fuktskader bak veggkonstruksjonen har ikke kunnet verifiseres.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN: 12M²

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra HTH, montert i 2015, med innredning bestående av glatte fronter og benkeplate i Corian. Det er integrerte hvitevarer fra Miele, herunder kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp (80 cm bred x 50 cm dyp), ventilator, stekeovn og dampovn.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



1.ETASJE > KJØKKEN: 12M²

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut med ventilator fra Miele som dekker hele den store platetoppen.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Det er lagt rør i rør på deler av huset. Det er kobberør fra byggeår på bad i kjeller og utekranen. Rør i rør skap er plassert på vaskerom.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

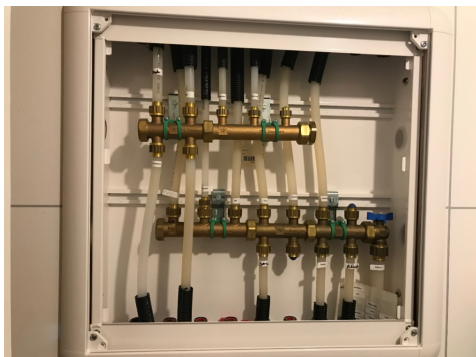
Bad i kjeller er det kobberør samt utekran.

Konsekvens/tiltak

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

Anlegget fungerer tilfredsstillende per dags dato, og det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak. Likevel bemerkes det at vannledningene er av eldre årgang, noe som innebærer risiko for plutselige skader, lekkasjer eller feil som kan oppstå uten forvarsel. Det anbefales derfor løpende observasjon og vurdering av tilstanden, samt at eier er oppmerksom på mulig behov for framtidig utskifting eller vedlikehold.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid har passert på innvendige avløpsledninger. Dette innebærer at rørene er kommet over i en fase der økt vedlikeholdsbehov og risiko for feil må påregnes

Konsekvens/tiltak

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

Anlegget fungerer tilfredsstillende per dags dato, og det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak. Likevel bemerkes det at avløpsrørene er av eldre årgang, noe som innebærer risiko for plutselige skader, lekkasjer eller feil som kan oppstå uten forvarsel. Det anbefales derfor løpende observasjon og vurdering av tilstanden, samt at eier er oppmerksom på mulig behov for framtidig utskifting eller vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert Toshiba varmepumpe i 2022 fra Proventa AS. Innedelen er plassert i stuen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken fra OZO og er på ca.200 liter fra 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Er koblet via stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Berederen er tilkoblet strøm via vanlig stikkontakt, og ikke med fast tilkobling som kreves etter gjeldende forskrifter (NEK 400). Dette vurderes som et avvik fra forskriftsmessig utførelse, og fast tilkobling anbefales for å ivareta sikkerhetskrav og redusere risiko for varmgang eller brannfare. Ettersom anlegget er etablert før dagens forskriftskrav trådte i kraft, foreligger det ikke krav om umiddelbar utbedring, men tiltaket anbefales.



TG 1 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatsikringer, mens hovedsikringene fremdeles er skrusikringer.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Montert elbil lader 2022 av Oneco.

Inntak og sikringsskap

3. 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?

Nei

Generell kommentar

Kontroll av anlegg og godkjent av BKK (DLE) 01.06.2022.



 TG 0

Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukkeutstyr.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

 TG 2

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1986.

Tilstandsrapport

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.

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.

Dreneringen er fra 1986 og har passert forventet teknisk levetid. Det er ikke registrert konkrete tegn til svikt, men funksjonen kan være redusert. Forholdet bør følges opp jevnlig, og oppgradering må påregnes på sikt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betong og fundament er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 gis på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnmuren er nær 40 år gammel, og har dermed passert mye av sin forventede tekniske levetid.

Eldre konstruksjoner kan ha begynnende riss, karbonatisering eller fuktinntrengning som ikke er synlig uten nærmere undersøkelser.

TG 0 Terrengforhold

Litt skrående terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1986. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1986. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann og avløpsledninger. Dette innebærer at rørene er kommet over i en fase der økt vedlikeholdsbehov og risiko for feil må påregnes

Konsekvens/tiltak

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

Anlegget fungerer per dags dato, og det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak. Likevel bemerkes det at vann og avløpsrørene er av eldre årgang, noe som innebærer risiko for plutselige skader, lekkasjer eller feil som kan oppstå uten forvarsel. Det anbefales derfor løpende observasjon og vurdering av tilstanden, samt at eier er oppmerksom på mulig behov for framtidig utskifting eller vedlikehold.

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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	3		65	81
Kjeller	60			60	36
SUM	122	3			117
SUM BRA	125				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré: 4.1m ² , bad: 2.8m ² , stue: 34m ² , kjøkken: 12m ² , hall m/trapp: 7.3m ²	Bod: 3.3m ²	
Kjeller	Bad: 5.4m ² , soverom: 14m ² , soverom 2: 9.4m ² , soverom3/kontor: 6.4m ² , bod: 8,7m ² , vaskerom: 3.2m ² , gang med trapp: 9.3m ²		

Kommentar

Utvendig bod ved inngangsdør er ca.3.3m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Ferdigattest gitt 19.11.1985.

Deler av den opprinnelige utvendige sportsboden benyttes i dag som bad. Matbod og bod i kjeller er slått sammen til én stor bod. Terrasseutvidelsene fra 2014 og 2024 fremgår ikke av tilgjengelige bygningstegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier har bygget utvendig terrasse.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
Rekkehus	113	12

Kommentar

Rekkehus

Utvendig bod er ca.3.3m² og innvendig bod i kjeller er ca.8.7m² som gir et totalt S-rom på 12m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2025	Arild Bertelsen	Takstingeniør
	Kurt Arne Straumøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	206	609		0	280.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Flaktveitvegen 506

Hjemmelshaver

Straumøy Kurt Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Flaktveitveien 506 ligger på Flaktveit som er en del av bydelen Åsane – nord i Bergen kommune.

Enderеккеhuset ligger i enden av en blindvei med parkering rett utenfor inngangsdøren.

Det er kort vei til barneskole, ungdomsskole, Flaktveits idrettsanlegg med aktiviteter som håndball, fotball, frisbeegolf, turstier og aktivitetspark.

En kort kjøretur på ca.10 minutter gir tilgang til Åsane Arena med ishall, innendørs sandvolleyballbane, åpen hall og fysakhall for ungdommer med ulike aktiviteter. Vestlandshallen med fotballbane og treningssenter. I samme område finnes også Åsane Storsenter, Horisont kjøpesenter, kulturhus og Åsane videregående skole.

Det er kort gangavstand til busstopp med hyppige avganger, noe som gir gode kollektivforbindelser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert parkeringsplass, plen og treterrasser,

Tinglyste/andre forhold

Nei.

Siste hjemmelsovergang

År

1986

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.10.2025		Gjennomgått		Nei
BKK/DLE Tilsynsrapport	06.10.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest fra TAK og Pris AS	06.10.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.10.2025	
2	16.10.2025	Endret tekst på terrasse.
3	16.10.2025	Endret tekst terrasse

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZQ9472>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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