

Tilstandsrapport

📍 Hauglandsvegen 138 , 5265 YTRE ARNA

📖 BERGEN kommune

gnr. 305, bnr. 73

Sum areal alle bygg: BRA: 257 m² BRA-i: 217 m²



Befaringsdato: 12.03.2025

Rapportdato: 25.03.2025

Oppdragsnr.: 12299-2778

Referansenummer: KL1233

Autorisert foretak: Henne Takst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Henne Takst AS ble stiftet i 2013 og drives av Daniel Henne
Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom.

- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Konsulent tjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning mm).

Daniel Henne ble i 2005 utdannet tømrer og i 2010 videreutdannet som byggmester hos Bergen Fagskole. I 2012/13 fullførte han utdanning som takstmann hos NEAK og har siden jobbet som uavhengig takstmann.

Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen som tømrer og byggeleder sitter Henne på bred og god kunnskap. Henne Takst AS skal stå for grundig og kvalitetsbevisst arbeid for både private og profesjonelle aktører.



Rapportansvarlig

Daniel Henne

Daniel Henne
Uavhengig Takstingeniør
hennetakst@gmail.com
909 48 327



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

MERK;

Eier opplyste på befaringdagen at garasjen ikke er byggemeldt.

FORUTSETNINGER

Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.
Eier var tilstede på befaringdagen og har gitt generelle opplysninger om eiendommen på befaringen.

Boligen er oppført i 1968.

Garasjen med tilkomst fra boligen er godkjent og bygd i 1969 flg eier.

Garasje med utvendig tilkomst er ikke byggemeldt eller godkjent

Referansenivå: Boligen er oppført etter krav av den tids bygningslov og byggeforskrifter samt etter den tids byggeskikk og faglig utførelse.

Det forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredstille dagens krav.

Alder er et symptom på svikt.

Egenskaper:

En rekke av boligens egenskaper må forventes å være dårligere iht dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder tetthet, varmeisolering, ventilasjon, VVS og EL.

Konklusjon / vurdering:

Enebolig med god planløsning og med gjennomgående noe eldre standard. Det må påregnes vedlikehold og modernisering både innvendig og utvendig i boligen.

Innredning og overflater har normal bruksslitasje.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten for øvrig.

Utbedrings kostnader vedørende tilstandsgrad 2:

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3". Dette ble også informert om på selve befaringen.

Det tas spesifikt forbehold om følgende:

Takstmannen har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Tegninger ikke er mottatt og derfor ikke gjennomgått. Det kan derfor ikke utelukkes avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk på befaringdagen.

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegger, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger, mm og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede

konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG [Gå til side](#)

Takkonstruksjonen:

Taket er tekktet med svart betongstein fra 2021.

Renner og nedløp i svart alu

Boligen har saltak oppført med sperrekonstruksjon og undertak av sutakbord.

Yttervegger:

Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk med innvendig dampspærre og platekledning.

Utvendig vindetting, lekter og liggende kledning.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Gulvene er belagt med flis, ubehandlet betong, gummi plater og parkett

Innvendige vegger er bekledd med panel, malt strie, malt puss og flis

Himlinger består av tak ess og panel.

Etasjeskiller:

Etasjeskiller av bjelkelag i tre.

Trapp:

U.etasje:

Åpen trapp med håndrekk på en side

Innvendige dører:

Fyllingsdører innvendig i boligen

VÅTROM [Gå til side](#)

Areal: 4,3 m2

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og tak ess i himling med downlights.

Utstyr: Skyvedører i dusj, veggtoalett og servantsøyle

-Varmekabler i gulv.

-Mekanisk avtrekk uten tilluft under dør.

-Alder er ikke kjent.

-Dokumentasjon foreligger ikke

Areal: 4 m2

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og tak ess i himling med led downlights.

Utstyr: Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.

-Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

-Alder 2019

-Dokumentasjon foreligger.

-Arbeid utført av Åsane Rørleggerservice AS

KJØKKEN [Gå til side](#)

Areal: 7,4 m2

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med hvite fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Hvitevarer:

- Hybel platetopp
- Stekeovn
- Kjøleskap
- Vaskemaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Areal: 10,8 m²

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Hvitevarer:

- Platetopp
- Stekeovn
- Kjøleskap
- Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

Peisovn i stue i U.etg og 1.etg

Gulvvarme på badene

Vannbåren varme i hall m/trapp, stue og kjøkken i U.etg

VVS:

Vannrør i rør i rør med samlestock montert i teknisk rom

Stoppekran i teknisk rom

Synlig avløp i støpejern

Stakeluke i teknisk rom

Lufting over tak

Ventilasjon:

U.etasje:

Mekanisk avtrekk via baderomsvifte på bad.

Avtrekk fra kjøkkenventilator

Øvrig naturlig ventilasjon

1.etasje:

Mekanisk avtrekk fra bad via baderomsvifte

Øvrig naturlig ventilasjon

Loft:

Naturlig ventilasjon

VVB:

Oso varmtvannsbereder på 198L fra 2004 er montert i teknisk rom.

Vannbåren varme:

Vannbåren varme i hall m/trapp, kjøkken og stue i U.etg.

Service på anlegget utført i 2023 flg eier. (Kvittering fremlagt)

Sikringsskap:

-Automatsikringer og jordfeilbryter.

-Overspenningsvern

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

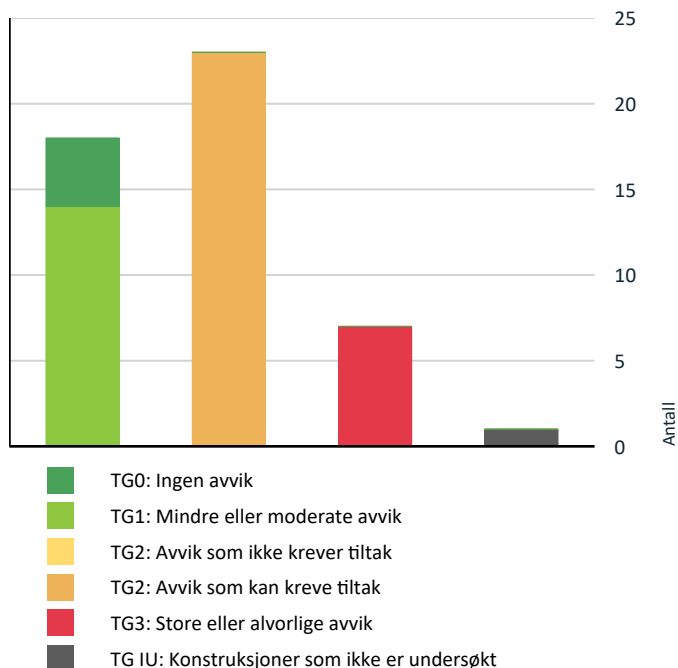
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

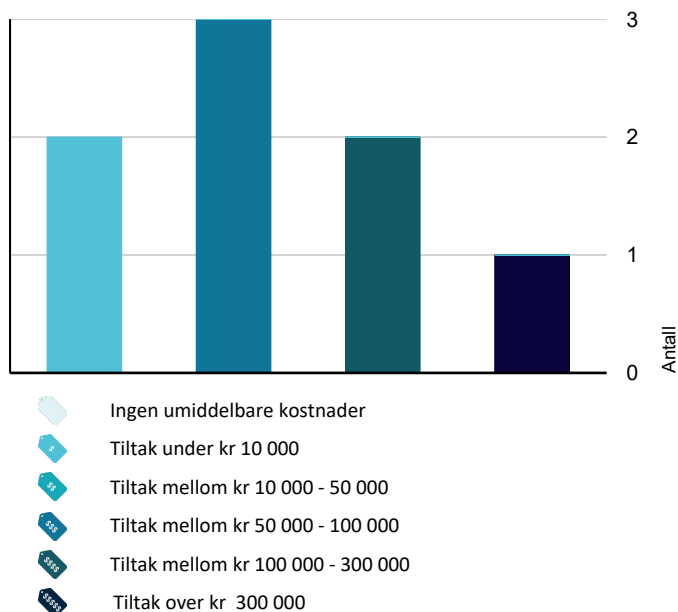
Sammendrag av boligens tilstand

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

Utbedringskostnader vedørende tilstandsgrad 2: I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3".

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > U.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1968

Kommentar
Iht eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med svart betongstein fra 2021.

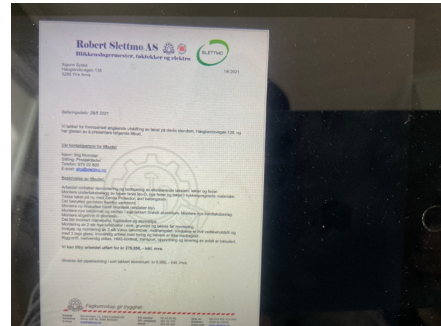
Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det på befaringstidspunktet ikke var tilgang til takkonstruksjonen.

I forbindelse med vurderingen av yttertekkingens tilstand, herunder betongstein, skal det presiseres at inspeksjonen er utført fra bakkenivå. Dette innebærer at inspeksjonen kun omfatter en visuell vurdering av de synlige delene av taket, uten at det er foretatt nærmere undersøkelser på takets overflate, fra takterrasse eller ved bruk av spesialutstyr som f.eks. drone, lift eller stige.

Det er derfor viktig å forstå at denne kontrollen er begrenset til det som er synlig og tilgjengelig fra bakkenivå. Eventuelle skjulte feil, skader eller mangler som kan være til stede på steder som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av denne inspeksjonen. Det anbefales at en mer grundig besiktigelse av taket gjennomføres for en fullstendig vurdering, dersom det er behov for å avdekke skjulte skader eller potensielle problemer som kan påvirke takets funksjonalitet på lengre sikt.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i svart alu
Snø fanger
Hetter

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk med innvendig dampsperre og platekledning.
Utvendig vindtetting, lekter og liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Selve konstruksjonen er bygget inn og lar seg ikke kontrollere. Det er ikke observert alvorlige skjevheter eller avvik. Med bakgrunn i visuell inspeksjon og lokal stikktaking er veggkonstruksjonene vurdert. Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner (som yttervegger) og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

Det er registrert spredt slitasje og lokale råteskader på kledningen. Skadene kan medføre redusert beskyttelse mot fukt og værpåkjenninger, noe som på sikt kan påvirke bygningens konstruksjon. Det anbefales vedlikeholdstiltak, herunder utskifting av skadede panelbord og nødvendig overflatebehandling for å sikre kledningens funksjonalitet og levetid.

Utførelsen er vanlig i henhold til byggeår, men en har svak lufting av kledning. Dette kan føre til skader og behov for utskiftinger av deler av konstruksjonen.

Kledning er avsluttet for tett til terreng.

Iht Sintef byggforsk bør avstanden fra underkant av kledningen til terreng bør være minst 30 cm. Avstanden kan reduseres til ca 10 cm på steder med lite slagregnpåkjønning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved skifte av kledning på bygningens yttervegger er det en god mulighet til å vurdere andre tiltak som kan bidra til bedre energieffektivitet og økt levetid på bygget. Et slikt tiltak er etterisolering av veggene, som kan gi betydelige energibesparelser på lang sikt. I tillegg er det viktig å sikre at det etableres tilfredsstillende lufting bak kledningen, for å hindre fuktskader og sikre et sunt innneklima.

Tiltak kan bli nødvendige og en bør da oppgradere etter dagens metode, med god lufting og musebånd.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak oppført med sperrekonstruksjon og undertak av sutaksbord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen ble visuelt kontrollert via inspeksjonsluke i knevegg. Øvrige deler av konstruksjonen er lukket og dermed utilgjengelige for inspeksjon. Fuktmålinger ble gjennomført på tilgjengelige områder uten at unormale fuktverdier eller fuktmerker ble registrert. Skjulte deler av takkonstruksjonen er ikke kontrollert, og eventuelle skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes. Det gjøres oppmerksom på at eldre takkonstruksjoner normalt ikke oppfyller dagens krav til tetthet, og at det derfor må påregnes en viss grad av damplekkasje med tilhørende risiko for skjulte fuktproblemer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ytterligere inspeksjon anbefales ved mistanke om skade, fuktinntrenging eller ved fremtidige vedlikeholdsarbeider. Det bør etableres rutiner for regelmessig kontroll av takkonstruksjonen for å kunne avdekke eventuelle endringer i tilstanden. Merk at eldre takkonstruksjoner ofte har en viss grad av damplekkasje som følge av mangelfulle eller eldre tettesjikt. Dette øker risikoen for skjulte fuktproblemer, og ytterligere kontroll og oppfølging anbefales derfor.

TE 1 Vinduer - 3

Vindu med 3-lags glass i pvc karm fra 2019 på bad

TE 2 Vinduer

U.etasje:

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmmer fra 1989.

Vindu med koblingsglass i malt trekarm på badet

1.etasje:

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmmer fra 1996 og 1995

Loft:

Vinduer med 2.lags glass i malte trekarmmer fra 1995.

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer. Funksjon: Ok.

Det ble ved befaringen ikke observert punkterte vindu, men på grunn av alder kan det ikke utelukkes punkteringer. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Vurdering av avvik:

- 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 treverket.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



U.etg



Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer - 4

Velux takvinduer med 3-lags glass i plast karm

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 3 Vinduer - 2

U.etasje:

Vindu med enkelt glass i støpejernskarm

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svak isoleringsevne og skader

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindu må skiftes

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Dører

U.etasje:

Hvit profilert ytterdør med 2-lags frostet glass.

1.etasje:

Profilert ytterdør med frostet glass

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

U.etasje:

Slitasje på ytterdør

1.etasje:

God slitasje på ytterdør

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Tilstandsrapport



U.etg

Dører - 2

1.etasje:

Skyvedør med 2-lags glass i malt trekarm fra 1995

Loft:

Balkongdør med 2-lags glass i malt trekarm fra 1995.

Vurdering av avvik:

- Dører har råteskader.

Skyvedør har råteskader

Balkongdør på loft har råteskader

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skyvedør må skiftes

Balkongdør på loft må skiftes

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Loft

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse på ca. 96 m².

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter og ujevnheter i terrassegulvet, noe som kan skyldes setninger eller bevegelser i konstruksjonen. Under deler av terrassen er det et basseng. Denne konstruksjonen er ikke kontrollert. Videre er det registrert skader på eksisterende rekkverk, samt at rekkverket har lav høyde som ikke tilfredsstiller dagens krav til personsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassen bør kontrolleres nærmere for å avklare årsaken til skjevhetene og skadenes omfang. Utbedring av rekkverket anbefales, inkludert reparasjon av skader samt heving til forskriftsmessig høyde for å sikre personsikkerheten. Tiltak for å utbedre disse forholdene må påregnes.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene er belagt med flis, ubehandlet betong, gummi plater og parkett

Innvendige vegger er bekledd med panel, malt strie, malt puss og flis

Himlinger består av tak ess og panel.

Våtrom er vurdert i egen kolonne.

Det er normalt at det er en del innfestninger på vegger for bilder, Tv, eller lignende. Disse blir mer synlig når leiligheten er fraflyttet og tom. Dette nevnes ikke som eget punkt da vi ser på dette som normal slitasje.

Vurdering av avvik:

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

Boligens innvendige overflater er generelt av eldre dato, med tydelige tegn på slitasje og aldersrelatert svekkelse. Det er registrert sprekkdannelser i fliser samt slitasje og overflateskader flere steder. Ved skyvedøren er det observert fuktskader på parkett, noe som indikerer mulig fuktinntrengning eller kondensering over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Lokale utbedringer av sprekkdannelser og fuktskader anbefales, spesielt i områdene rundt skyvedøren. Boligens innvendige overflater bør generelt vurderes oppgradert for å oppnå moderne, funksjonell og tilfredsstillende standard. Ytterligere undersøkelser av fuktskadene anbefales for å avdekke skadeomfang og nødvendige tiltak.



U.etg



U.etg



1.etg

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av bjelkelag i tre.

Det er registrert skjevheter i etasjeskille etter nivellerings kontroll med laser i hele stuen.

Merke; Bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstillende ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Da boligen var innredet på befaringsdagen vil dette medføre en begrenset kontroll og avvik vil derfor kunne forekomme. Målinger er ca.

Det tas spesifikt forbehold om skjulte feil og mangler i gulv mot grunn samt bjelkelag da dette er lukkede konstruksjoner hvor det ikke er gjennomført destruktive inngrep i. Tiltak kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Støpt gulv mot grunn er registrert, og det ble kun gjennomført en visuell besiktigelse samt en nivelleringskontroll. Den nøyaktige oppbyggingen av gulvkonstruksjonen er ukjent, da det ikke ble foretatt en mer detaljert undersøkelse av underliggende strukturer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt iht NS3600

Det registrert høydeforskjell i gulv mot grunn på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stuen i U.etasjen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For en fullstendig vurdering av gulvets tilstand og eventuelle fukt- eller setningsskader, anbefales det at ytterligere undersøkelser gjennomføres. Avretting kan vurderes ved oppussing.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe er utvendig bestått.

Punkter er kun kontroll iht minstekrav til forskrift



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Takstmannen har under befaringen utført hulltaking med fuktmåling på utforte/påførte vegger mot grunn å registrert unormale fuktverdier. Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for at det ikke er fuktvandring også andre steder i bakenforliggende konstruksjon på vegger mot grunn.

Veggkonstruksjonen mot grunn er oppbygd med dampsperre, isolasjon, dampsperre og sponplater. Denne løsningen er ikke en anbefalt metode. Over tid kan dette oppsettet føre til utfordringer knyttet til påførte vegger mot grunn. Noe som kommer tydelig frem ved undersøkelsen utført på befaringen.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 37%.

Tilstandsrapport

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

Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid en konstruksjoner over bakke nivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Under befaringen ble det utført hulltaking med fuktmåling på utforede/påforede vegger mot grunn, og det ble registrert unormalt høye fuktverdier. Dette indikerer fuktvandring i konstruksjonen, med fare for videre skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser av veggene for å avdekke skadeomfanget og årsaken til fuktvandringen. Utbedringstiltak må påregnes for å hindre videre skadeutvikling og sikre konstruksjonens funksjon og levetid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendige trapper

U.etasje:

Åpen trapp med håndrekke på en side

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Mangler rekkverk i nedre del

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendige trapper - 2

Lukket heltretrapp med håndrekke på en side

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Fyllingsdører innvendig i boligen

TG 3 Andre innvendige forhold

Garasje med støpt gulv mot grunn, vegger i mur/betong konstruksjoner og støpt dekke
Leddet garasjeport og glatt dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tydelige sprekker og riss i vegger og skillevegger, noe som kan indikere bevegelser eller setninger i konstruksjonen.
Det ble påvist unormale fuktverdier i vegger og støpt dekke mot grunn, som viser fuktvandring inn i konstruksjonen.
Skade på garasjeport er registrert, noe som reduserer funksjonaliteten.
Garasjen har ingen ventilasjon, noe som forverrer fuktproblematikken og medfører risiko for mugg- og sopputvikling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og omfang av sprekke-dannelser og fuktvandring. Reparasjon av sprekker og riss anbefales for å sikre konstruksjonens integritet. Fuktproblematikken må utbedres ved etablering av tilfredsstillende fuktsikring og drenering. Skadet garasjeport bør repareres eller skiftes ut. For å sikre nødvendig luftutskiftning bør det etableres tilstrekkelig ventilasjon i garasjen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

VÅTROM

U.ETASJE > BAD

Generell

Areal: 4,3 m²

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og tak ess i himling med downlights.

Utstyr: Skyvedører i dusj, veggtoalett og servantsøyle

- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk uten tilluft under dør.

- Alder er ikke kjent.
- Dokumentasjon foreligger ikke

Badet er eldre og bærer noe preg av dette.
Enkelte overflater/innredning har slitasje.

Tilstandsrapport

Det er ikke opplyst om svikt på våtrommet. Men en bør være oppmerksom på at våtrommet er eldre og det er registrert avvik. Tiltak evt oppussing kan ikke utelukkes, men nøyaktig tidspunkt for når dette må gjennomføres er vanskelig å fastslå.



U.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger
Tak ess i himling

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det ble registrert muggsopp på flere fuger på våtrommet. Dette indikerer utilstrekkelig ventilasjon og periodisk høy luftfuktighet, eventuelt kombinert med mangelfullt renhold eller vedlikehold. Soppveksten reduserer hygienestandarden og øker risikoen for negativ påvirkning av innneklima.

Riss/sprekker og bom kan indikere på bevegelse/endring i bakenforliggende konstruksjoner. Overflatene må derfor jevnlig observeres og kontrolleres for evt. videre utvikling.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Fuger bør rengjøres grundig, og muggsoppinfiserte fugemasser bør skiftes ut. Det anbefales samtidig å bedre ventilasjonen i våtrommet, samt sørge for jevnlig rengjøring og vedlikehold for å unngå fremtidig muggsoppvekst.

Regelmessig kontroll og oppfølging anbefales for å sikre tidlig oppdagelse og håndtering av eventuelle konstruksjonsmessige endringer. Lokale utbedringer bør vurderes ved behov.



U.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

-Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusj, ble det registrert lokalt fall i dusjsone, dog noe vannansamling

Tilstandsrapport

-Øvrig gulv har mindre fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet har ikke tilfredsstillende fall til sluk iht. gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK17). Målinger viser at gulvet har minimalt fall, noe som medfører fare for vannansamlinger og redusert funksjonalitet ved avrenning. Det er videre registrert at terskelen i dusj er høyere enn terskelen ved inngangsdøren til rommet, noe som kan føre til utilsiktet vannavrenning utenfor våtsonen. I tillegg er det observert svertesopp på elastiske fuger, noe som indikerer utilstrekkelig ventilasjon og vedvarende høy fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak bør iverksettes for å bedre avrenning til sluk, samt sikre at terskler er riktig utformet for å forhindre vanninntrengning utenfor våtsonen. Elastiske fuger bør rengjøres grundig eller skiftes ut, og ventilasjonen i rommet bør forbedres for å redusere risikoen for videre soppvekst og fuktskader. Regelmessig oppfølging anbefales for å overvåke tilstanden.



U.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås og klemring.
Synlig flis lim i sluk.

Merk; Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen i sluk, utførelse av membran eller produkter brukt på våtrommet.

Da flislim er ført over klemring, vil dette medføre en begrenset kontroll av utførelsen i sluk. Våtrommet har vært i daglig bruk, uten at det er opplyst om svikt eller avvik.

Membranens forventede levetid er overskredet, og dens tilstand og funksjon kan derfor være redusert. Det kan ikke garanteres at membranen fortsatt ivaretar sin tetthet, og risiko for fuktgjennomtrenging må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon på utførelse av tettsjikt samt produkter benyttet på våtrommet

Det anbefales en nærmere vurdering og eventuell utskifting for å sikre en forskriftsmessig og funksjonell våtromsløsning.

Tilstandsrapport



U.ETASJE > BAD

📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Skyvedører i dusj, veggtoalett og servantsøyle

Vurdering av avvik:

- Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

U.ETASJE > BAD

📍 TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk uten tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- 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.

U.ETASJE > BAD

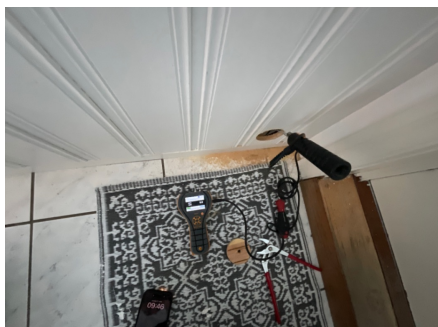
📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i entre, uten funn av unormale fuktverdier.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 8,8 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

Generell

Areal: 4 m2

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og tak ess i himling med led downlights.

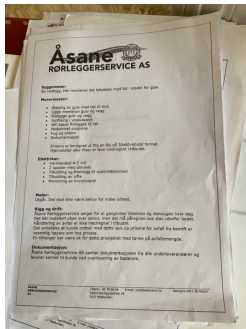
Utstyr: Foldedører i dusj, veggtoilet og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

-Alder 2019
-Dokumentasjon foreligger.
-Arbeid utført av Åsane Rørleggerservice As

Årstall: 2019

Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger
Tak ess i himling

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.
-Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusj, ble det registrert lokalt fall i dusjsonen.
-Øvrig gulv har fall mot sluk.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås og klemring.
Synlig mansjett og membran i sluk.

Tilstandsrapport

Merk; Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling m/pigg ble utført i himling på teknisk rom, uten funn av unormale fuktverdier.

Det gjøres oppmerksom på at fuktmåling m/pigg på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 9 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

U.ETASJE > KJØKKEN

TC 2 Overflater og innredning

Areal: 7,4 m²

Kjøkkeninnredning med hvite fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Hvitevarer:

- Hybel platetopp
- Stekeovn
- Kjøleskap
- Vaskemaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: NEI

(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)

Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: NEI

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er etablert opplegg for vaskemaskin på kjøkkenet, men rommet er ikke godkjent som våtrom. Rommet oppfyller dermed ikke kravene til tettesjikt og vannsikring, og det foreligger økt risiko for fuktskader ved eventuelle lekkasjer eller vannsøl.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert generell slitasje på flere fronter og benkeplaten på kjøkkeninnredningen. Dette omfatter riper, merker og overflateslitasje som skyldes normalt bruk over tid. Slitasjen vurderes som kosmetisk, men det kan redusere den visuelle helheten og brukskvaliteten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved behov kan utbedringer gjøres ved utskifting eller overflatebehandling av de berørte delene.

Det anbefales å vurdere tiltak som lekkasjesikring, fuktalarm og dryppskål under vaskemaskin. Ved omfattende bruk av vann bør rommet vurderes oppgradert til forskriftsmessig våtrom med sluk og membran iht. gjeldende krav. Dette vil redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

Tilstandsrapport



U.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkkenventilator

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Areal: 10,8 m²

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Hvitevarer:

- Platetopp
- Stekeovn
- Kjøleskap
- Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: NEI

(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)

Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: NEI

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringdagen.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert generell slitasje på flere fronter og benkeplaten på kjøkkeninnredningen. Dette omfatter riper, merker og overflateslitasje som skyldes normalt bruk over tid. Slitasjen vurderes som kosmetisk, men det kan redusere den visuelle helheten og brukskvaliteten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved behov kan utbedringer gjøres ved utskifting eller overflatebehandling av de berørte delene.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannrør i rør i rør med samlestock montert i teknisk rom
Stoppekran i teknisk rom

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten/boligen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjule feil og mangler på det skjulte anlegget. Store deler av anlegget er skjult og derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Samlestock for vannrør (rør-i-rør-system) må plasseres i et godkjent vannskap. Vannskapet skal være utstyrt med drenerør som føres til avløp, eller til et rom som har godkjent tettesjikt og sluk. Dette er nødvendig for å sikre at eventuelle lekkasjer eller kondensvann håndteres på en sikker måte, og dermed forebygge fuktskader.

Teknisk rom er ikke godkjent som våtrom, da rommet mangler sluk og forskriftsmessig tettesjikt. Rommet oppfyller dermed ikke gjeldende krav til vann- og fuktsikring, noe som medfører økt risiko for fuktskader ved eventuelle lekkasjer eller vannsøl.

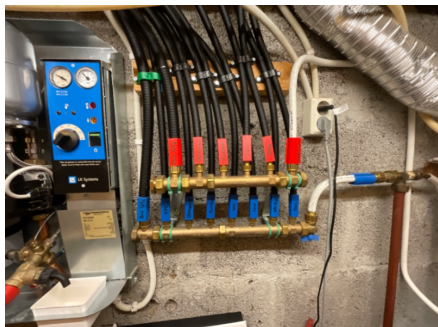
Det ble også registrert trykkfall ved samtidig bruk av flere vanninstallasjoner, noe som kan indikere underdimensjonerte vannledninger eller utilstrekkelig kapasitet i anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere et godkjent vannskap med tilfredsstillende drenering til egnet avløp, alternativt til rom med forskriftsmessig tettesjikt og sluk. For å minimere risikoen for fuktskader bør det også vurderes ytterligere lekkasjesikringstiltak, som lekkasjestopper, dryppskål eller tilsvarende løsninger.

Videre anbefales det en nærmere vurdering av vanninstallasjonenes dimensjonering for å sikre at anlegget har tilstrekkelig kapasitet ved samtidig bruk, i henhold til gjeldende krav og forskrifter.



TC 2 Vannledninger - 2

Lokalt er det vannrør i kobber

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten/boligen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjule feil og mangler på det skjulte anlegget. Store deler av anlegget er skjult og derfor ikke kontrollert. Evt felles rør er ikke kontrollert i denne rapporten

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for de innvendige vannledningene er passert. Dette innebærer økt risiko for slitasje, korrosjon og potensielle lekkasjer over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

I forbindelse med en oppgradering av rom med kobber installasjoner, vil det være naturlig med utskiftning. Dette sikrer en helhetlig modernisering av rørsystemet, reduserer risikoen for lekkasjer og forlenger anleggets levetid. Det anbefales å benytte moderne rørsystemer som oppfyller gjeldende forskriftskrav og sikrer driftssikkerhet over tid.

TG 2 Avløpsrør

Synlig avløp i støpejern
Stakeluke i teknisk rom
Lufting over tak

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten/boligen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjule feil og mangler på det skjulte anlegget. Store deler av anlegget er skjult og derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Løsning for avløp til kjøkken i U.etasjen er ikke tilfredsstillende utført

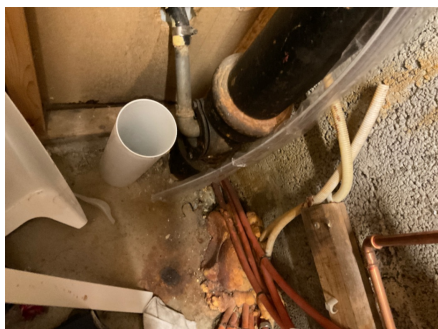
Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for de innvendige avløpsrør er passert. Dette innebærer økt risiko for slitasje, korrosjon og potensielle lekkasjer over tid.

Konsekvens/tiltak

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

Utbedring av avløp på kjøkken i U.etg må gjennomføres

I forbindelse med en oppgradering av rom med eldre avløpsrør, vil det være naturlig med utskiftninger. Dette sikrer en helhetlig modernisering av rørsystemet, reduserer risikoen for lekkasjer og forlenger anleggets levetid. Det anbefales å benytte moderne rørsystemer som oppfyller gjeldende forskriftskrav og sikrer driftssikkerhet over tid.



TG 1 Avløpsrør - 2

Lokalt er det synlig avløp i plast

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst.

TG 2 Ventilasjon

U.etasje:

Mekanisk avtrekk via baderomsvifte på bad.

Avtrekk fra kjøkkenventilator

Øvrig naturlig ventilasjon

1.etasje:

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk fra bad via baderomsvifte
Øvrig naturlig ventilasjon

Loft:
Naturlig ventilasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

📍 TG 2 Varmtvannstank

Oso varmtvannsbereder på 198L fra 2004 er montert i teknisk rom.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

📍 TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i hall m/trapp, kjøkken og stue i U.etg.

Service på anlegget utført i 2023 flg eier. (Kvitteing fremlagt)

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.



📍 TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap:

- Automatsikringer og jordfeilbryter.
- Overspenningsvern

Kursfortegnelse: JA, men ikke oppdatert
Samsvarserklæring: NEI

Deksel i sikringsskap mangler

Det må foreligge samsvarserklæring på alt utført EI arbeid etter 1.1.1999 mens alder på det originale EL anlegget tilsier at dette snart må moderniseres. EI anlegg er en risiko konstruksjon, hvor det skal foreligge dokumentasjon.

Det anbefales kontroll (NEK 405 - 2-3) av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma for å kartlegge nøyaktig tilstand til EL anlegget i boligen samt vurdering av evt nødvendige tiltak og eventuell oppgradering for å sikre forskriftsmessig standard og trygg bruk.

Det elektriske anlegget i boligen er av en alder som tilsier at det bør vurderes modernisert. Eldre elektriske anlegg kan ha komponenter som ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav og forskrifter. Dette kan medføre økt risiko for feil og overbelastning.

Det anbefales at anlegget gjennomgås av en autorisert elektroinstallatør for vurdering av nødvendige tiltak og eventuell oppgradering for å sikre forskriftsmessig standard og trygg bruk

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Arbeider utført av SLS Elektro As

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

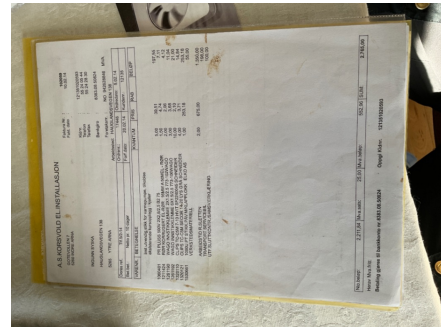
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

Tilstandsrapport

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

Ja Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekklister og visuell befaring. Takstmannen har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut fra standard (NS 3600). Store deler av anlegget er skjult. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme større avvik på EL anlegget og dermed påløpe kostnader for utbedringer. Dette grunnet takstmannens manglende kompetanse vedrørende kontroll av EL anlegg. Det er kun fagfolk med spesialkompetanse som kan gjennomføre kontroll av EL anlegg. Selv ikke en vanlig elektriker kan utføre en EL kontroll.

For å få en nøyaktig tilstand på El anlegget må det gjennomføres en NEK 405 - 2-3 tilstandskontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma.



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Av naturlige årsaker er ikke dreneringen eller drenerings masser kontrollert. Drenering fra byggeåret.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
- Drenering en levetid på 20-60 år

Alder er et symptom på svikt.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av dreneringens forventede levetid er overskredet. Det er registrert fuktvandring og saltutslag på vegger mot grunn, noe som indikerer svikt i dreneringssystemet eller utilstrekkelig fuktsikring av grunnmur. Ved hulltaking ble det målt unormale fuktverdier, noe som bekrefter forhøyet fuktinnhold i konstruksjonen. Disse forholdene medfører økt risiko for videre skadeutvikling, redusert inneklime og risiko for følgeskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres ytterligere undersøkelser av dreneringssystemet og konstruksjonen for å avklare skadeomfang og årsaker. Utbedring av drenering og etablering av ny fuktsikring bør påregnes for å sikre konstruksjonens integritet og forhindre ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Betong/murkonstruksjoner

Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig. Fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.

Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid en konstruksjoner over bakke nivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert riss og sprekker i grunnmuren i garasjen. Slike riss kan skyldes setninger, bevegelser eller aldersmessig slitasje i konstruksjonen, og medfører økt risiko for vanninntrengning og ytterligere skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelse for å avklare årsak og omfang av rissene og sprekken. Lokale utbedringstiltak bør iverksettes for å sikre konstruksjonens stabilitet og forhindre videre utvikling av skadene. Rissene bør kontrolleres jevnlig for å observere eventuelle endringer over tid.

TG 0 Terrengforhold

Tomten går over 2 nivå

TG IU Septiktank

Det er registrert septiktank plassert i hagen. Tankens alder er ukjent, og tilstanden kunne ikke vurderes nærmere ved befaringen. Eldre septiktanker har generelt begrenset levetid og funksjonalitet, og det må derfor påregnes risiko for nedsatt funksjon og eventuelle behov for rehabilitering eller utskifting.

Det anbefales ytterligere undersøkelse av septiktankens tilstand og funksjon, inkludert tømning og kontroll for lekkasjer. Tiltak som rehabilitering eller utskifting bør vurderes ved behov for å sikre tilfredsstillende funksjon og forebygge forurensning.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ikke kjent

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Særs dårlig forfatning

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt gulv, vegger i betong og leca samt bindingsverk. Utvendig pusset fasade og kledning. Vinduer med 2-lags glass i trekarmer. Elektrisk leddet garasjeport

Skjevheter i konstruksjon er registret
Fuktskader og råteskader på vegger og i himling

MERK; Garasjen er ikke byggemeldt

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



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

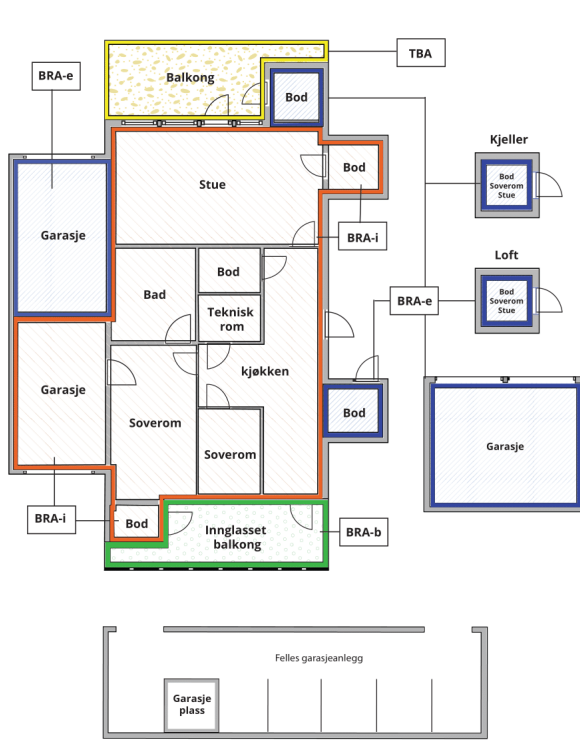
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U.etasje	106			106	
1.etasje	86			86	
Loft	25			25	4
SUM	217				4
SUM BRA	217				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etasje	Hall m/trapp, Kjøkken, Teknisk rom, Bad, Stue, Bod, Garasje		
1.etasje	Stue m/trapp, Kjøkken, Bod, Soverom, Bad, Soverom 2, Entré		
Loft	Hall m/trapp, Soverom, TV-stue, Soverom 2		

Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

U.etasje:

Takhøyde i stuen er 2,17m

Hall m/trapp 24,9 m2
Kjøkken 7,4 m2
Teknisk rom 1,9 m2
Bad 4,3 m2
Stue 22,8 m2
Bod 10,9 m2
Garasje 31,1 m2

1.etasje:

Takhøyde i stuen er 2,40m

Stue m/trapp 40,4 m2
Gang 8,5 m2
Kjøkken 10,8 m2
Bod 0,6 m2
Soverom 12 m2
Bad 4 m2
Soverom 4,7 m2
Entre 2,2 m2

Loft:

Takhøyde i hall m/trapp er varierende fra 1,94m - 0,86m

Hall m/trapp 5,1 m2
Soverom 7,7 m2
TV-stue 5,4 m2
Soverom 5,5 m2

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Avvik i oppgitte arealer vil kunne forekomme.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme avvik i de oppgitt arealer grunnet boligens utforming med skråtak, skråvegger, skjevheter i gulv samt at boligen var fullt innredet på befaringstidspunktet. Arealer er oppmålt med håndholdt laser. Det anbefales 3d skanning av boligen

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar:

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: Elektriker Sls elektro . LED-lys loftet og div 2025
Robert slettmo skiftet 1 stk defekt gavlst ein, montert/utbedret medløper i 2025
Robert slettmo utførte arbeider på pipe og vindskier i 2021
Service gulvvarme Åsane Rørleggerservice AS i 2025

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal er oppmålt med håndholdt laser

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er oppmålt med håndholdt laser

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: MERK; Garasjen er ikke byggemeldt

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	170	47
Bod	0	10
Garasje	0	30

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2025	Daniel Henne	Takstingeniør
	Ingunn Syska	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	305	73		0	693 m ²	Iht Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Hauglandsvegen 138, 5265 YTRE ARNA

Hjemmelshaver

Ingunn Syska

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Fremvist		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Innhentet		Nei
Statens Kartverk		Gnr og bnr blir kontrollert på Statenskartverk.no	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	25.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampsperreren 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KL1233>

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