


Tilstandsrapport



 Enderekkehus (i sameie)

 Nordre Vardhaugen 99, 5253 SANDSLI  BERGEN kommune

gnr. 37, bnr. 257, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 14.03.2026

Oppdragsnr.: 20932-3252

Eiendomsverdi ref nr: NY5670

Foretak: Bang Takst AS

Takstingeniør: Patrick Bang



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Bang Takst AS

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

Selskapet spesialiserer seg på:

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

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



Rapportansvarlig

Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Enderekkehus over to etasjer.
Terrasse på ca. 62 m² ved innkjørsel.
Østvendt balkong på 6,5 m² med utgang fra stue.
Utvendig bod på 5,0 m².

STANDARD

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ

Boligen er oppført i 2000, og vurderingene er basert på gjeldende tekniske forskrifter og byggeskikk på oppføringstidspunktet, herunder TEK97 og tilhørende veiledninger. Eventuelle oppgraderinger og endringer som er gjennomført etter dette, er vurdert i henhold til forskrifter og praksis som var gjeldende på tidspunktet for gjennomføringen.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskerserens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Enkelte av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER

Rapporten begrenser seg til seksjonen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Det er foretatt enklere vurderinger av felles bygningsdeler som er i særlig nær tilknytning til boligen, forutsatt tilkomst. Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse. Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltaking hvor dette er påkrevd. Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET

Boligen har en attraktiv og meget barnevennlig beliggenhet i rolig gate uten noe særlig trafikk. Gangavstand til skoler, barnehager og butikker. Busstopp like ved. Kort avstand til store arbeidsplasser på Sandsli, Kokstad og

Bergen Lufthavn Flesland. Under 10 minutters kjøretid til Laguneparken hvor de fleste servicetilbud er tilgjengelig og ca. 20 minutter til Bergen Sentrum.

TOMT

Tomt ved seksjonen er opparbeidet med asfaltert biloppstillingsplass og stor terrasse.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

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

PARKERING

Parkeringsplass utenfor boligen. Elbillader. Gjesteparkeringsplasser i sameiet.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Byggegrunn/fundamentering:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult. Grunnmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjoner. Gulvet er antatt støpt på EPS (lastbærende isolasjon) og dampspærre.

Boligen er oppført over bakkenivå og terrenget rundt bygget er planert. Det er drenerende masser rundt boligen.

Yttervegger:

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig er veggene kledd med liggende, dobbelfalset trekledning.

Tak:

Saltak med tresperrer.
Taktekking med sutakplater, lekter og takstein av betong.
Takrenner og nedløp i plast.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré (2,7 m²)

Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling. Sikringsskap.

Gang (4,0 m²)

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

Bad (5,4 m²)

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

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom (3,0 m²)

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og takplater i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (11,6 m²)

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

Stue (28,1 m²)

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

Kjøkken (9,7 m²)

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

Soverom (9,7 m²)

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

Loftsetasje:

Trapperom (3,1 m²)

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

Loftstue (11,0 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter. Garderobeskap.

Soverom (9,0 m²)

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

Soverom (8,8 m²)

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

Bad (2,0 m²)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.

Avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereder på 194 liter.

Sikringsskap med automatsikringer.

Sentralstøvsuger.

Elektroniske dørlåser fra Yale Doorman.

OPPVARMING

El. varmekabler på begge bad.

Elektrisk oppvarming for øvrig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

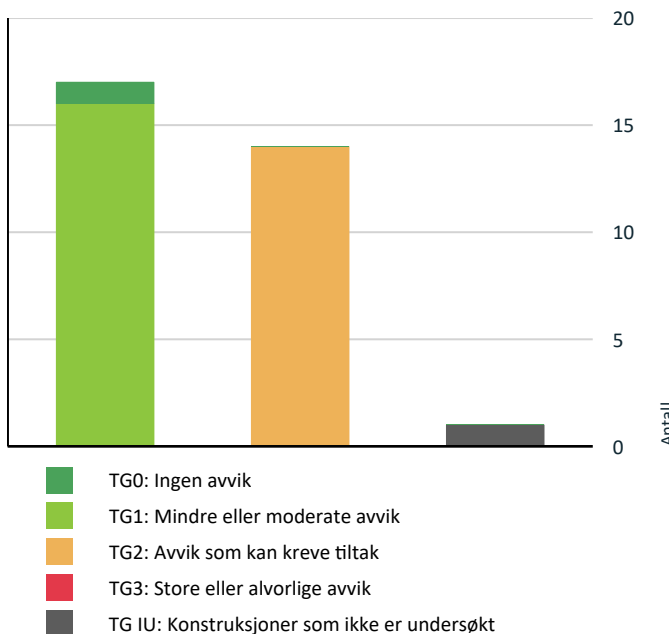
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enderekkehus (i sameie)

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom (3,0 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er påvist andre avvik:

- Skjolder/misfarging i undertak og nedbøyde sutakplater.

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

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

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

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

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

Det er påvist andre avvik:

- Ventilasjonsanlegget har en alder som tilsier at det nærmer seg eller har passert forventet levetid på 15–20 år. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, innebærer alderen økt risiko for funksjonssvikt, redusert effektivitet og behov for hyppigere vedlikehold.

Tekniske installasjoner > Sentralstøvsuger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Våtrom > Hovedetasje > Bad (5,4 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Avflassing på takplate over dusjsonen.

Våtrom > Hovedetasje > Bad (5,4 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

- Det er fall til sluk, men fallet vurderes å være under referansenivået ved byggetidspunktet.
- Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet.

Våtrom > Hovedetasje > Bad (5,4 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom (3,0 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom (3,0 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Våtrom > Loft > Bad (2,0 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

- Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet. Et par løse fliser.

Våtrom > Loft > Bad (2,0 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



Våtrom > Loft > Bad (2,0 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det ble registrert plast (dampsperre) i vegg.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENDEREKKEHUS (I SAMEIE)



Byggeår
2000

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

Bygget/seksjonen jevnlig vedlikeholdt. Felles bygningsmasse inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med sutak, feder/lekter og betongtakstein.

Taktekking fra byggeår.

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

Taktekking inngår i sameiets vedlikeholdsansvar og er derfor ikke nærmere vurdert i denne rapporten.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

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

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.

Takrenner og nedløpsrør fra byggeår.

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

Takrenner og nedløp inngår i sameiets vedlikeholdsansvar og er derfor ikke nærmere vurdert i denne rapporten.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

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

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig er veggene kledd med liggende, dobbelfalset trekledning.

Fasaden inngår i sameiets vedlikeholdsansvar og er derfor ikke nærmere vurdert i denne rapporten.

Merk:

Yttervegger er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, som vil avvike fra dagens krav/anbefalinger. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler. Det gjøres ikke destruktive inngrep og åpning av konstruksjoner på dette undersøkelsesnivået.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med tresperrer.

Merk:

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Skjolder/misfarging i undertak og nedbøyde sutakplater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales jevnlig kontroll av taket for å avdekke eventuelle tegn til svekkelser eller lekkasjer. Takekonstruksjonen bør kontrolleres jevnlig. Tiltak utføres ved behov.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Alle åpningsvinduer, foruten takvinduer ble skiftet i 2025 i regi av sameiet i følge eier (TG0).

Merk:

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

Vedlikehold:

Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes. Vær oppmerksom på at punkterte glass kan være vanskelig å avdekke ved visuell inspeksjon da dette påvirkes av blant annet lysforhold, temperatur og rengjøring.

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):

Tilstandsrapport

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med malt dørblad og cotswolds isolerglass.

Boddør med malt dørblad.

Elektroniske dørlåser på ytterdør og boddør.

Balkongdør med malt dørblad og isolerglass (TG0).

Balkongdør ble skiftet i regi av sameiet i 2025 i følge eier.

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Ytterdører i tre: ca. 20-40 år

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 62 m² ved innkjørsel.

Østvendt balkong på 6,5 m² med utgang fra stue.

Balkong og terrasse er oppført i trekonstruksjoner. Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med stående bord.

Rekkverkshøyder ble målt til 1,06 meter på terrasse og 0,93 meter på balkong.

Til informasjon:

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

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

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

a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m

b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

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

- Rekkverk i tre: ca. 20–40 år

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Forventet levetid:

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

Merk:

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

Tilstandsrapport

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe:
Murt pipe.

Ildsted:
Det er ikke montert ildsted.

Pipens tilstand er ikke nærmere vurdert, da den inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

Skorsteinen er fra byggeår. Det anbefales jevnlig tilsyn og feiing iht. kommunale rutiner. Rehabilitering vurderes ved tegn til sprekkdannelse, utettheter eller sot-/tjæreavleiring.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Murte piper / elementpiper: ca. 30–60 år
- Pusset skorstein: ca. 10–30 år mellom pussarbeider

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpen furutrapp med spilerekker og håndløper.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite, formpressede innerdører.

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

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Formpressede innerdører: ca. 20-30 år

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD (5,4 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling.

Inneholder:
Baderomsmøbel med laminerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med integrert belysning, veggskap, vegghengt toalett og dusj med foldedører i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Badet ble pusset opp i 2013 og 2015.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Bad som helhet: ca. 15–25 år

Tilstandsrapport

- Sluk: ca. 30–60 år
- Tettesjikt/membran: ca. 20–25 år
- Armaturer: ca. 10–30 år
- Klosetter og servanter: ca. 25–45 år

HOVEDETASJE > BAD (5,4 M²)

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Avflassing på takplate over dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Aktuell takplate bør skiftes.



HOVEDETASJE > BAD (5,4 M²)

Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er fall til sluk, men fallet vurderes å være under referansenivået ved byggetidspunktet.
- Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Tiltak vurderes som ikke nødvendig i dag, men man må være oppmerksom på at fliser med bom kan løsne og på sikt medføre mekanisk skade eller lekkasje i bakenforliggende membran.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD (5,4 M²)

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

Det er ikke mulig å konstatere om membran er ført under klemring grunnet fliselim.

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 blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering. Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.



HOVEDETASJE > BAD (5,4 M²)

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

HOVEDETASJE > BAD (5,4 M²)

Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk. Tilluft via luftespalte under dør.

HOVEDETASJE > BAD (5,4 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 32,8% ved en temperatur på 21,6 grader.

Definisjon av målte verdier:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

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

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

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Merk:

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



HOVEDETASJE > VASKEROM (3,0 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og takplater i himling.

Inneholder:

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannsbereder, fordelerskap til rør-i-rør og div. skap. El. varmekabler, plasts luk og avtrekksventil i himling.

Vaskerom fra byggeår.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Vaskerom som helhet: ca. 15–25 år

- Sluk: ca. 30–60 år

- Tettesjikt/membran: ca. 20–25 år

- Armaturer: ca. 10–30 år

- Klosetter og servanter: ca. 25–45 år

HOVEDETASJE > VASKEROM (3,0 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

HOVEDETASJE > VASKEROM (3,0 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt tilnærmet flatt gulv fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Noe fall på deler av badet.

Merk:

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



HOVEDETASJE > VASKEROM (3,0 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > VASKEROM (3,0 M²)

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

HOVEDETASJE > VASKEROM (3,0 M²)

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

HOVEDETASJE > VASKEROM (3,0 M²)

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuell vegg grenser mot naboseksjon.

LOFT > BAD (2,0 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.

Inneholder:

Baderomsmøbel med laminerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe, vegghengt toalett og badekar med dusjgarnityr samt hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Badet ble pusset opp i 2013.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Bad som helhet: ca. 15–25 år
- Sluk: ca. 30–60 år
- Tettesjikt/membran: ca. 20–25 år
- Armaturer: ca. 10–30 år
- Klosetter og servanter: ca. 25–45 år

LOFT > BAD (2,0 M²)

! TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

LOFT > BAD (2,0 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Lokalt fall er ikke kontrollert grunnet badekar i rommet (TGIU).

Merk:

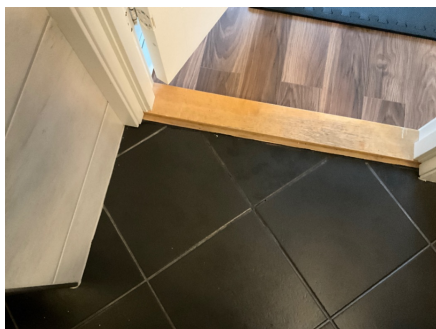
Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet. Et par løse fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få TG1 må det etableres tilstrekkelig membranoppkant v/dør.
- Tiltak vurderes som ikke nødvendig i dag, men man må være oppmerksom på at fliser med bom kan løsne og på sikt medføre mekanisk skade eller lekkasje i bakenforliggende membran.



LOFT > BAD (2,0 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

Det er ikke mulig å konstatere om membran er ført under klemring grunnet fliselim.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne

Tilstandsrapport

type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

Vurdering av avvik:

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

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 må påregnes å benytte badekar for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering.

LOFT > BAD (2,0 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

LOFT > BAD (2,0 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft via luftespalte under dør.

LOFT > BAD (2,0 M²)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 29,2% ved en temperatur på 23,3 grader.

Definisjon av målte verdier:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

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

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

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Merk:

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det ble registrert plast (dampspærre) i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Plast bør fjernes ved en fremtidig oppgradering. Løsningen medfører risiko for å stenge inne fukt i konstruksjonen grunnet to "tette" sjikt i form av membran og plast.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN (9,7 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i laminat og nedfelt vask med ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate. Belysning/stikk under overskap.

Integrerte hvitevarer

- Stekeovn fra Miele
- Induksjonstopp fra Miele
- Oppvaskmaskin fra LG
- Kjøleskap med frysedel

Frittstående kjøleskap med frysedel (side-by-side) fra LG

Integrert ventilator.

Kjøkkenet er utstyr med komfyrvakt.

Kjøkkeninnredning fra 2013/2014.

HOVEDETASJE > KJØKKEN (9,7 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert ventilator.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system)
Fordelerskap/stoppekran er plassert på vaskerommet.

Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle seksjonen. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Pex-rør: 25-75 år

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle seksjonen. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Avløp (plast): 25-100 år

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon, med avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via div. ventiler.

Aggregat fra Flexit, plassert i knevegg på loft.

Aggregat fra byggeår.

Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

• Ventilasjonsanlegget har en alder som tilsier at det nærmer seg eller har passert forventet levetid på 15–20 år. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, innebærer alderen økt risiko for funksjonssvikt, redusert effektivitet og behov for hyppigere vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Det vurderes ikke for å være behov for tiltak utover vanlig service per i dag. Det anbefales imidlertid å planlegge for fremtidig oppgradering eller utskifting av anlegget, da alderen kan medføre økt risiko for funksjonssvikt.

Tilstandsrapport

Sentralstøvsuger

Beskrivelse

Sentralstøvsuger av ukjent merke, plassert i bod med utvendig adkomst.

Sentralstøvsugeren er sannsynligvis fra byggeår.

Sentralstøvsugeren er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det ble ikke foretatt funksjonstest.

Forventet brukstid:

Sentralstøvsugere har normalt en brukstid på 10–20 år, avhengig av modell, bruk og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på 194 liter fra CTC, plassert på vaskerom.

Bereider ble produsert i 2000.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Varmtvannsbereider: ca. 15–25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringskap er plassert i entré.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i utvendig målerskap.

Tilstandsrapport

Sikringsskapet inneholder 1 kurs på 20A, 3 kurser på 16A, 2 kurser på 15A og 5 kurser på 10A.

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler på begge bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Det er ikke registrert el-tilsyn fra offentlig myndighet de siste fem årene. Underskrevne bygningsakknydige har derfor gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Vurderingen er basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt visuell kontroll av tilgjengelige punkter, uten inngrep. D

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringskap

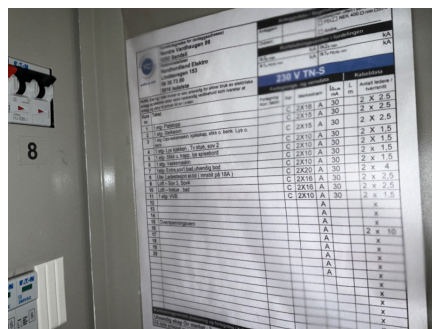
3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

4. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget.

Eier opplyser at sikringer kan gå dersom komfyr overbelastes.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

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

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjon.

Leilighet under aktuell seksjon.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

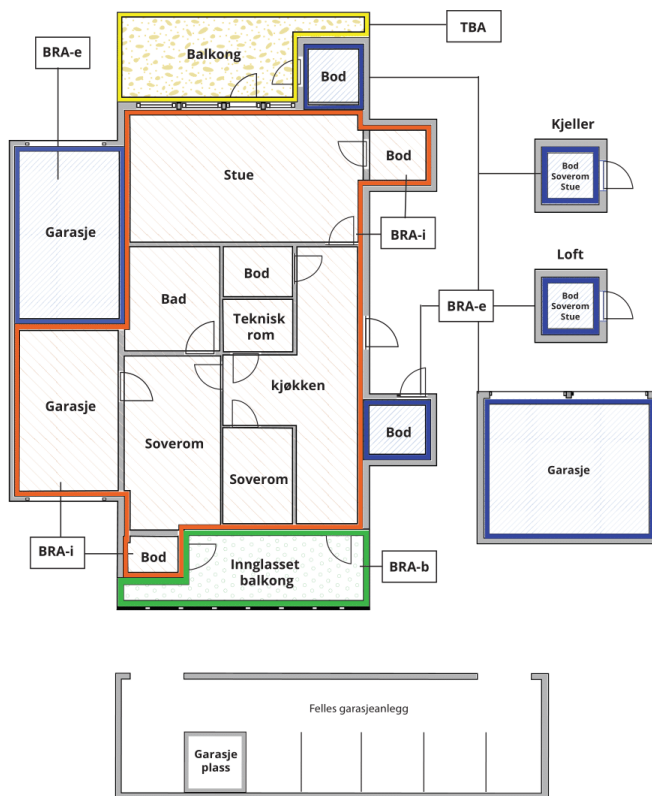
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enderekkehus (i sameie)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	77	5		82	
Loft	36			36	
SUM	113	5			
SUM BRA	118				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré (2,7 m ²), gang (4,0 m ²), bad (5,4 m ²), vaskerom (3,0 m ²), soverom (11,6 m ²), stue (28,1 m ²), kjøkken (9,7 m ²), soverom (9,7 m ²)	Bod med utvendig adkomst (5,0 m ²), bod med utvendig adkomst (ikke målbart areal)	
Loft	Trapperom (3,1 m ²), loftstue (11,0 m ²), soverom (9,0 m ²), soverom (8,8 m ²), bad (2,0 m ²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 2,8 m² av bruksarealet i hovedetasjen.

Innvendige vegger utgjør ca. 1,5 m² av bruksarealet i loftsetasjen.

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

TAKHØYDER

Hovedetasje: ca. 2,38 meter målt i stue.

Loftsetasje: opptil ca. 2,39 meter målt i loftsstue.

GENERELT

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

Lovlighet

Byggetegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det henvises til enkeltpunkter i rapporten samt selgers egenerklæringsskjema vedr. utførte arbeider siste 5 år.

Takstmannen har ikke kontrollert eller verifisert fremlagt dokumentasjon i sin helhet, og har lagt selgers informasjon til grunn. Der det er utført håndverkstjenester de siste fem årene, bør selger fremlegge fakturaer og relevant dokumentasjon (f.eks. via Boligmappa eller fysiske bilag) i forbindelse med salget. Det er ikke opplyst om eller fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eiere.

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)
Enderekkehus (i sameie)	113	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Patrick Bang	Takstingeniør
	Luis Andres Jorn Brunet	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	37	257		2	15677 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse

Nordre Vardhaugen 99

Hjemmelshaver

Brunet Luis Andres Jorn

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no. Bergenskart.no. Bilder fra befaring. Opplysninger fra eier. Seiendom.no.		Informasjon er hentet fra nevnte kilder. Utover dette er eiers opplysninger lagt til grunn. Dokumentasjon fra befaringen er lagret internt. Egenerklæringsskjema var ikke mottatt ved rapportdato.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN