

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Kolåshøyen 84, 5135 FLAKTVEIT

 BERGEN kommune

 gnr. 206, bnr. 227

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 11.09.2025

Rapportdato: 23.09.2025

Oppdragsnr.: 20518-1033

Referansenummer: QB1798

Autorisert foretak: TakstIT AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Arild Bertelsen

Uavhengig Takstingeniør

arild@takstit.no

908 82 627



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig fra 1980 over to etasjer med et samlet bruksareal på 163 m², samt enkel garasje med elbillader. Boligen er oppført med kombinasjon av mur- og bindingsverkskonstruksjoner, og har takkonstruksjon med W-takstoler i tre. Tak og yttervegger er fra byggeåret, med delvis utskiftet kledning og enkelte vinduer. Det er en markterasse på 65 m² med utgang fra kjeller og balkong på 12,5 m² med utgang fra kjøkken og stue. Innvendig er det varierte overflater med laminat, fliser og belegg med en kombinasjon av lamper og spotter som belysning. Etasjeskillet mot grunn er støpt dekke med varmekabler, utenom bod, arbeidsrom og toalettrom. Det er installert rentbrennende ildsted i stue og eldre vedovn i hobbyrom. Grunnmuren er oppført i Leca med stedvis saltutslag og sprekk i innvendig puss. Radonmåling er tidligere utført uten utslag.

Boligen ligger i lett skrånende terreng og har felles vann- og avløpsledninger med naboeiendommen.

Eier opplyser at boligen er tilknyttet en velforening bestående av ca. 30 husstander. Det betales en årlig kostnad på kr 3 750 til velforeningen, som dekker vedlikehold av vei, rør, brøyting og generell drift. Av dette beløpet utgjør kr 750 en dugnadsandel som refunderes dersom man deltar på dugnad. Det spares opp midler til fremtidig vedlikehold, og lekeplassen øverst i gaten inngår også i velforeningens fellesarealer. Det avholdes styremøte én gang i året.

Videre opplyser eier at det i 2024 og 2025 ble gjennomført rørfornyng av de private stikkledningene av Vitek, med en oppgitt garanti på 30 års levetid.

Tomannsbolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er fra byggeåret og er oppbygget med sutaksplater, feder, lekter og takstein. Det er opplyst at taket har blitt vasket og malt ved enkelte anledninger. Takrenner og nedløp er utført i plast og skiftet i 2005.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med liggende bordkledning. Kledningen på frontfasade og gavlvegg ble skiftet for omtrent åtte år siden, mens kledningen ved inngangspartiet er fra byggeåret.

Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre, med sutaksplater som undertak.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 1979. Det er to vinduer i stuen som er skiftet og er av nyere dato.

Boligen har malt ytterdør, malt balkongdør i tre, samt en malt kjellerdør i tre.

På framsiden av boligen er det en markterasse på 65 m², med trapp med tre trinn ned til plen og hageareal. I tillegg er det en balkong i første etasje på 12,5 m² som strekker seg ut over markterrassen. Det er direkte utgang til balkongen fra både kjøkken og stue. Rekkverkshøyden er målt til 86 cm.

Utvendige trapper består av støpt betong med overflate av skiferstein, samt en tretrapp

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv består av laminat, fliser og belegg. Veggene har ulike overflater, inkludert tapet, trepanel, malte plater og synlig betong. Himlingen i kjelleretasjen er utført med trepanel, mens første etasje har himlingsplater.

Belysningen i innvendige tak er hovedsakelig lamper, med unntak av stuen i første etasje, hvor det er installert en kombinasjon av spotter og taklampe over spisebord. Spottene er fordelt i to soner og kan styres separat.

Etasjeskillet mot grunn er oppbygget med et lag kult som underlag. Over dette er det lagt lecasekker med ca. 20 cm tykkelse, fylt med lecakuler. Lecakuler er også benyttet mellom sekkene for å fylle hulrom og sikre jevn fordeling. Oppå denne konstruksjonen er det lagt armering, isolert med isopor, og støpt dekke med innstøpte varmekabler i alle rom, med unntak av arbeidsrom, bod og toalettrom. Opplysningene om oppbyggingen er gitt av eier, som opplyser at arbeidet ble utført som selvbygger, basert på veiledning fra Leca.

Eier opplyser at det ble gjennomført radonmåling for en god del år siden, uten utslag. Det foreligger ikke nyere målinger.

Boligen har Leca-pipe fra byggeåret, med rentbrennende ildsted av merke Aduro montert i stuen i første etasje for omtrent to år siden. I hobbyrommet står en eldre vedovn fra ca. 1985.

Grunnmuren er oppført i Leca med pusset innside. Det er observert stedvis saltutslag i bod og arbeidsrom. I arbeidsrommet er det registrert en vertikal sprekk i innvendig puss som strekker seg fra tak mot gulv, med en lengde på ca. 1,7 meter.

Boligen har malt tretrapp med trappeforner. Innvendige dører består av malte fyllingsdører med tre spel, samt en glassdør mellom entre i kjeller og hall med trapp. Dør til arbeidsrom og glassdør til entre i kjeller er fra byggeåret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er helfliset og ble oppgradert rundt 2005. Veggene har fliser, og himlingen består av himlingsplater med taklampe som belysning. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Målt fall mot sluk er 5 mm fra topp flis ved dør til sluk, frem til forhøyningen som markerer overgang til dusjsone. Dusjsonen ligger 5,5 cm over øvrig gulvnivå og har en ekstra sluk som leder vann til hovedsluk. I tillegg er det installert en slukrenne utenfor forhøyningen som også leder vann til hovedsluk. Sluk er av plast, og det er benyttet smøremembran, men utførelsen rundt sluk er ikke dokumentert som fagmessig. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegg av glassbyggerstein som skiller dusjsone fra øvrig badetrom. Ventilasjonen er naturlig, med avtrekk over tak og ventil i vindu. Vinduet kan åpnes.

Vaskerom – 6,8 m² Vaskerommet har vinylbelegg på gulv, med malte plater og synlig malt mur på veggene. Himlingen er utført med trepanel og har taklampe som belysning. Gulvet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm fra topp gulvbelegg ved

Beskrivelse av eiendommen

dør til topp slukrist, med 1 cm fall over en avstand på 50 cm ut fra sluken. Belegget er klemte i klemring ved sluk. Rommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereder. Ventilasjonen er naturlig. Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Grunnmuren er synlig i rommet. Det er ikke etablert dusjsone på vaskerommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra 2010 og har innredning med profilerte fronter med benkeplate i laminat. Det er lys under overskapene og spotter i himling som belysning. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

Det er direkte utgang fra kjøkken til balkong.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Belegg på gulv uten varmekabler. Enkel vask med speil og lys over.

Gulvmontert toalett med tapet på vegger.

Naturlig ventilasjon med ventil i vegg og tilluft under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk på kjøkken, bad og vaskerom med tilluft fra vinduer.

Varmtvannsbereder fra Hotwater er på ca.200 liter.

Sikringsskap med automat sikringer.

Nytt brannslukningsapparat, og det er montert røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av sprengsteinsfylling. Det er opplyst av eier at det ble montert knotteplast inntil grunnmuren som fuktsikring ved oppføring, og det er ikke utført tiltak på dette siden byggeåret. Fundamentet er ikke kjent. Grunnmuren er oppført i Leca, med knotteplast som utvendig fuktsikring.

Forstøtningsmur på eiendommen er utført i betong.

Tomannsboligen ligger i lett skrånende terreng.

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast. Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger fra 1980.

Vannforsyningen skjer også via private stikkledninger fra samme år.

Det er opplyst av eier at det foreligger felles rørføringer med nabo eiendommen, der både vann- og avløpsledninger først føres inn til naboens bolig før de tilknyttes denne boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

På de originale byggetegningene fremkommer det to separate rom benevnt som mat og brensel. Disse er i ettertid slått sammen og omgjort til ett rom som i dag benyttes som bod.

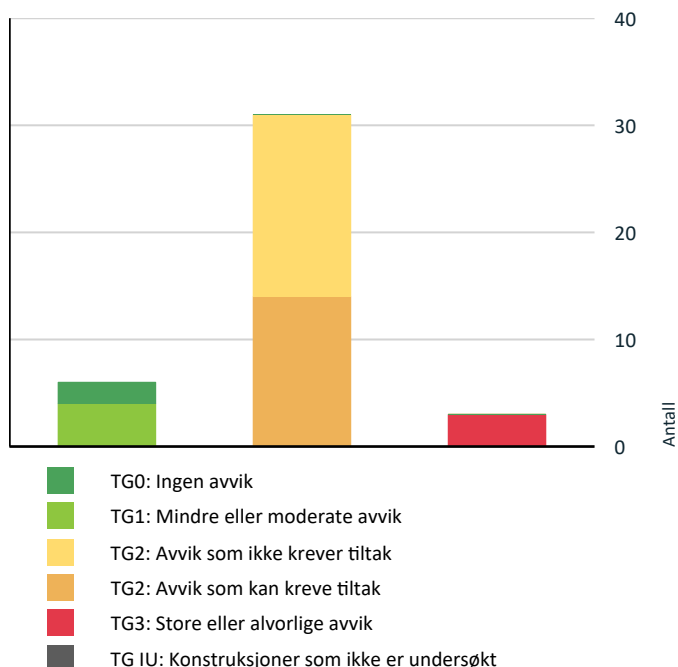
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggetillatelse gitt den 06.09.1983.

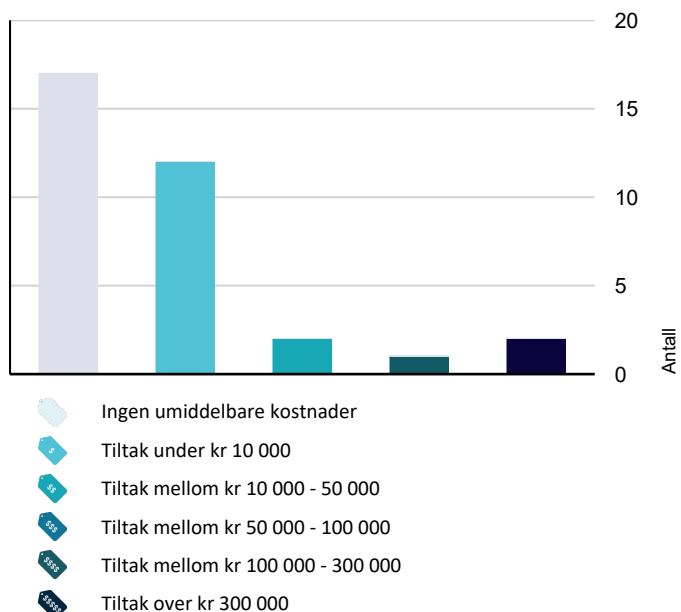
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad: 4.6m² > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom: 6.8m² > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad: 4.6m² > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom: 6.8m² > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom: 2m² > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmur	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken: 11m ² > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad: 4.6m ² > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad: 4.6m ² > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad: 4.6m ² > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad: 4.6m ² > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom: 6.8m ² > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom: 6.8m ² > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1980

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er fra byggeår med sutaksplater, feder, lekter og takstein. Det er opplyst at taket er blitt vasket å malt noen ganger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Forventet brukstid er passert på taktekkingen. Dette innebærer at taktekkingen er kommet over i en fase der økt vedlikeholdsbehov og risiko for lekkasjer må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskifting av taktekking nærmer seg.

Taket er fra byggeår og det må påregnes kostnader for utskifting av tak på kort sikt. Det er observert fuktmerker på innside av sutaksplater på loft. Kostnadsestimatet for loft er plassert her og må sees i sammenheng med taktekkingen. Kostnadsestimatet er basert på et nytt tak og fagmessig utførelse med tilhørende dokumentasjon. Endelig kostnad vil variere avhengig av omfanget og hvilke tiltak som ønskes gjennomført.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Nedløp og beslag

Nedløp og renner i plast fra 2005.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner og nedløp i plast fra 2005 har overskredet sin forventede tekniske levetid. Bordtaksbeslag når ikke alle plasser ned i renne.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes økt risiko for lekkasjer, deformasjon og funksjonssvikt. Utskifting anbefales for å sikre bygningens vannavledning og redusere risiko for fuktskader. Kostnadsestimatet er lagt inn under taktekkingen som helhet og derfor ingen umiddelbar kostnad på dette punktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Veggene har liggende bordkledning. Kledningen på front og gavl har vært skiftet for ca.8 år siden. Ved inngangsparti er det kledning fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Ved inngangspartiet er det montert en tverrlekte i nedre del av kledningen, noe som begrenser luftingen bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Dette kan medføre redusert ventilasjon og økt risiko for oppfukning av bakvegg og konstruksjon.

Ta av nederste kledningsbor og fjern tverrlekte for å opprettholde god luftring.

Kostnadsestimat er basert egeninnsats som fjerning av kledningsbord og tverrlekte, på med musebånd og nytt kledningsbord. Endelig kostnad vil variere avhengig av omfanget og hvilke tiltak som ønskes gjennomført.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med sutaksplater.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er observert noe fukt på innside av sutaksplatene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er registrert fuktmerker på innsiden av sutakspatene, noe som indikerer begynnende fuktskader. Dette kan tyde på svikt i eksisterende takteking, og det må påregnes at taket bør skiftes på kort sikt. Videre observasjon anbefales for å forhindre ytterligere skadeutvikling. Dette punktet må vurderes i sammenheng med taktekingen, og det inngår i det samlede kostnadsestimatet for nødvendige utbedringer under punktet takteking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Vinduer

Eiendommen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 1979. Det er to stk vindu i stuen som er skiftet og er av nyere dato.

Årstall: 1979 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Noen vinduer tar i karm, og noen litt værslette. Håndtak på ene kjøkkenvindu er veldig løst.

Konsekvens/tiltak

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

Vinduer er generelt fra byggeår. Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av vinduer på sikt eller etter behov. Kostnadsestimat er basert på egeninnsats på maling av værslett vinduer og skifte av løst håndtak. Endelig kostnad vil variere avhengig av omfanget og hvilke tiltak som ønskes gjennomført.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Dører

To-mannsboligen har malt ytterdør, malt balkongdør i tre og en malt kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

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

Alle dører tar i karm. Kan se ut som de har seget ned litt på håndtaksiden.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Dører bør justeres. Kostnadsestimatet er basert på justering av dører. Endelig kostnad vil variere avhengig av omfanget og hvilke tiltak som ønskes gjennomført.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse på framsiden av boligen på 65m² med trapp med tre trinn ned til plen og resten av hagen.

Balkong i 1.etg er på 12,5m² som går ut over markterrasse. Det er direkte utgang fra kjøkkenet og stuen. Rekkverkshøyden er målt til 86cm

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden målt til 86cm på balkong hvor dagens krav er 1m. Markterrasse er uten rekkverk og det er målt 0,77m som over tillatt høyde for å være rekkverkfri.

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverkshøyden på balkongen er målt til 86 cm. Ettersom bygningen er oppført før gjeldende forskrift trådte i kraft, foreligger det ikke krav om utbedring til dagens standard. Markterrassen har derimot en høydeforskjell til terreng som overstiger tillatt nivå for rekkverksfri utførelse, og det skal derfor etableres rekkverk i henhold til gjeldende krav for å ivareta personsikkerhet. Kostnadsestimatet er basert på et enkelt rekkverk med fagmessig utførelse med tilhørende dokumentasjon. Endelig kostnad vil variere avhengig av omfanget og hvilke tiltak som ønskes gjennomført.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper i betong med skiferstein og en tretrapp ned fra markterrasse til plen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyde på platået ved inngangsdør er målt til 84cm.

Konsekvens/tiltak

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

Ettersom bygningen er oppført før gjeldende forskrift trådte i kraft, foreligger det ikke krav om utbedring til dagens standard.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel i kjeller og himlingsplater i 1.etg

Innvendig tak er belysning lamper utenom stue i 1.etg. hvor det er en kombinasjon av spotter og lampe over spisebord. Det er to soner med spotter i stuen som kan styres separat.



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet mot grunn er oppbygget med et lag kult som underlag. Over dette er det lagt lecasekker med ca. 20 cm tykkelse, fylt med lecakuler. Lecakuler er også benyttet mellom sekkene for å fylle hulrom og sikre jevn fordeling. Oppå denne konstruksjonen er det lagt armering, isolert med isopor, og støpt dekke med innstøpte varmekabler i alle rom, med unntak av arbeidsrom, bod og toalettrom. Opplysningene om oppbyggingen er gitt av eier, som opplyser at arbeidet ble utført som selvbygger, basert på veiledning fra Leca.

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.

Det er målt skjevheter fra trapp i 1.etg og inn mot stuen på 1,5cm på 2.6 meter, og fra altandør og på skrått mot nabo målt 1cm på ca.3,5meter, og fra trapp inn på kjøkken på 1cm på 5meter.

Det er lar seg ikke å måle alle steder, dette er målt sporadisk der hvor det har vært tilgjengelig uten å flytte på møbler. Alle rom var godt møblert.

Konsekvens/tiltak

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

For å få tilstandsgrad 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. Ingen umiddelbar kostnad nå, med mindre kjøper ønsker å utbedre skjevhetene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

Eier har tatt radon måling for en god del år siden, og opplyser om at det ikke var noe utslag. Det er ikke tatt radonmåling i senere tid.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tatt radonmåling i senere tid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Anbefales å ta radonmåling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Pipe og ildsted

Leca pipe fra byggeår med rentbrennende ildsted i stuen i 1.etg av merke Aduro som ble montert for ca.2 år siden. Det er en eldre vedovn fra ca.1985 i kjellerstue.

Årstall: 1985

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er ingen plate under sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det må legges ned en ildfast plate under sotluken. Kostnadsestimat er basert på en enkel ildfast plate under sotluken. Endelig kostnad vil variere avhengig av omfanget og hvilke tiltak som ønskes gjennomført.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Bildet viser oven i stue 1.etg



Bildet viser oven i kjellerstue

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er opplyst av eier at grunnmur er oppført i Leca med en pusset innside. Det er observert stedvis saltutslag i bod og arbeidsrom. Det er også observert en vertikal sprekk i innside puss på arbeidsrom som strekker seg fra taket og ned mot gulv på ca. 1.7 meter.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert salt utslag på innvendig grunnmur i bod og arbeidsrom. Saltutslag kommer som regel utenfra, men det oppstår på innsiden eller utsiden av konstruksjonen som et resultat av fukttransport gjennom materialet.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Tiltak:

Selv om saltutslaget vises på innsiden, er det ofte et tegn på at fukt kommer utenfra og transporteres gjennom konstruksjonen. Det er derfor viktig å kartlegge fuktkilden før man vurderer tiltak som pussing eller maling. Kostnadsestimat er basert på en enkel kontroll av grunnmur, for å finne ut hva årsaken kan være, samtidig må dette punktet sees i sammenheng med dreneringen rundt boligen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med trappe fornyer.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger i rekkverk er målt til mellom 13 og 14 cm

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke et krav om å utbedre til dagens krav, så her må den enkelte vurdere alt etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med tre speil og glassdør fra entre i kjeller til hall med trapp.

Dør inn til arbeidsrom og glassdør til entre i kjeller er fra byggeår.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til entre og sov i 1.etg og dør til kjellerstue tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dører bør justeres. Kostnadsestimatet er basert på justering av dører. Endelig kostnad vil variere avhengig av omfanget og hvilke tiltak som ønskes gjennomført.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1.ETASJE > BAD: 4.6M²

Generell

Helflist bad fra ca. 2005

Årstall: 2005

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD: 4.6M²

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med taklampe som belysning.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Smøremembran med ukjent utførelse, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

TG2 gies på bakgrunn av ukjent utførelse og alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD: 4.6M²

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Badet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm fra topp flis ved dør til sluk før forhøyning til dusjsone.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- 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.

Gulvet er mer eller mindre flatt med lite fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Med lite fall til sluk øker risikoen for flere uønskede forhold på våtrom. Kostnadsestimatet for sluk og membran må sees i sammenheng med gulvet generelt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD: 4.6M²

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Dusjsone ligger 5,5cm over gulvet ellers. Det er lagt inn en ekstra sluk i dusjsone som leder vann ned i hovedsluk. Det ligger også en slukrenne utenfor forhøyningen som leder vannet vekk fra gulvet til hovedsluk.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er montert tre sluker i og rundt dusjsone, samtidig ligger gulvet i dusjsone 5.5cm høyere enn gulvet på badet. Sluker er heller ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Membran i sluk er utført av eier uten dokumentasjon på fagmessig utførelse. Sluker er ikke utført i henhold til gjeldende forskrifter. Gulvet i dusjsone ligger 5,5 cm høyere enn øvrig baderomsgulv, noe som kan medføre funksjonelle utfordringer og økt risiko for vannansamling. Konstruksjonen vurderes som risikofyllt og gis tilstandsgrad 3. Kostnadsestimat er basert på et nytt våtrom. Det er fordi at hvis man må gjøre noe med membran på gulv må også resten av badet tas.

Kostnadsestimat: Over 300 000



1.ETASJE > BAD: 4.6M²

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegg av glassbyggerstein som skiller dusjsone fra resten av badet.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det mangler dreneringshull til innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

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

Mange innebygde sisterner fra denne perioden mangler membran bak og under, og har ikke dreneringsåpning som leder lekkasjevann ut på gulvet. Dette gjør det vanskelig å oppdage lekkasjer før skaden har skjedd, men det var ikke et krav på dette tidspunktet til membran inn i disse kassene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD: 4.6M²

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med avtrekk over tak med ventil i vindu og vindu kan åpnes.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er kun naturlig ventilasjon på badet.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Bør monteres en elektrisk vifte på badet. Kostnadsestimat er basert på montering av en enkel vifte av en godkjent elektriker. Endelig kostnad vil variere avhengig av omfanget og hvilke tiltak som ønskes gjennomført.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > BAD: 4.6M²

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke fagmessig utførelse av membran rundt slukløsning. Det er målt inn bak lampepunkt i trappeoppgang uten å finne unormale forhold.

Det kan likevel ikke utelukkes at det kan være fukt andre plasser i vegg og gulv.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er montert tre sluker i og rundt dusjsone, samtidig ligger gulvet i dusjsone 5.5cm høyere enn gulvet på badet. Sluker er heller ikke fagmessig utført samtidig er det nærmest flatt gulv.

Det er målt inn bak lampepunkt i trapp uten å finne unormale forhold, men det kan likevel ikke utelukkes at det kan være fuktighet andre steder i vegg og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Membran i sluk er utført av eier uten dokumentasjon på fagmessig utførelse. Sluker er ikke utført i henhold til gjeldende forskrifter. Gulvet i dusjsone ligger 5,5 cm høyere enn øvrig baderomsgulv, noe som kan medføre funksjonelle utfordringer og økt risiko for vannansamling. Konstruksjonen vurderes som risikofyllt.

Kostnadsestimatet ligger under punktet sluk og membran.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM: 6.8M²

Generell

Vaskerommet har belegg på gulv og malte plater og synlig malt mur.



KJELLER > VASKEROM: 6.8M²

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. og malt murvegger. Taket har panel med taklampe som belysning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet generelt må oppgraderes, da det meste er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes kostnader på vaskerommet. Kostnadsestimatet for vaskerommet ligger under punktet sluk, membran og tettesjikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM: 6.8M²

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15.mm fra toppgulvbelegg ved dør til, topp slukrist.1cm fall på 50cm til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist andre avvik:

Gulvbelegget er begynt å løsne i skjøten mellom belegg.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.
- Andre tiltak:

Når gulvbelegg fra 1980 begynner å løsne i skjøtene, er det et tydelig tegn på alderdom og svekket funksjon.

Gulvbelegg må skiftes ut. Kostnadsestimat er lagt inn i sammenheng med sluk og membran og tettesjikt, der av ingen umiddelbar kostnad på dette punktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM: 6.8M²

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg klemt i klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er noen rør gjennomføringer som går igjennom gulvbelegget som ikke er godt nok.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskifting.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Gulvbelegg fra 1980 med rørføringer gjennom belegget representerer en løsning som ikke tilfredsstiller dagens krav til vanntetting og vannskadesikring. Det foreligger risiko for fuktskader ved lekkasje, og det anbefales faglig vurdering med tanke på utskifting og oppgradering av installasjonen.

Kostnadsestimat er basert på nytt gulvbelegg med fagmessig utførelse og dokumentasjon. Endelig kostnad vil variere avhengig av omfanget og hvilke tiltak som ønskes gjennomført og hva som må gjøres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > VASKEROM: 6.8M²

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin med en utslagsvask og varmtvannsbereder.

KJELLER > VASKEROM: 6.8M²

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Kun naturlig ventilasjon og ingen tilluft under dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det må etableres lufting under dør og mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat er basert på montering av en enkel vifte av godkjent elektriker og egeninnsats på bytte terskel på dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > VASKEROM: 6.8M²

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Dette er vaskerom uten dusjsone, kun vaskemaskin og utslagsvask. Grunnmur er synlig i rommet.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN: 11M²

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra 2010 og har innredning med profilerte fronter med lys under overskapene og spotter i himling som belysning. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Benkeplate er i startfasen på svelling i underkant ved oppvaskmaskin mot vask.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tettebåndet/tape som er montert under benkeplaten ved oppvaskmaskinen bør forlenges mot vasken for å forhindre ytterligere fuktskader. Eier har montert tape videre for å beskytte benkeplaten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN: 11M²

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM: 2M²

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Belegg på gulv uten varmekabler. Enkel vask med speil og lys over. Gulvmontert toalett med tapet på vegger. Naturlig ventilasjon med ventil i vegg og tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettrommet har naturlig ventilasjon og mangler tilluft under dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

For å sikre optimal funksjon av ventilasjonen i toalettrommet, må det etableres tilluft under døren.

Kostnadsestimat er basert på egeninnsats. Endelig kostnad vil variere avhengig av omfanget og hvilke tiltak som ønskes gjennomført og hva som må gjøres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk på kjøkken, bad og vaskerom med tilluft fra vinduer.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsberederen er fra Hotwater, og er på ca.200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereder er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannsberederen er fra byggeåret 1980 og har overskredet sin forventede levetid. Selv om den står i et rom med sluk, øker risikoen for lekkasjer og funksjonssvikt med alderen. Ingen umiddelbar kostnad er basert på at varmtvannsberederen er opplyst av eier at den fungerer som den skal pr i dag.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

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

Sikringsskap med automat sikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2005 Opplyst av eier at han har fagbrev som elektriker. Da har man lov å gjøre arbeidet selv.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier opplyser om at han selv har gjort alt elektrisk arbeid på boligen da han har fagbrev som elektriker.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Eier har gjort alt selv med de papirene han har som fagbrev som elektriker.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Siden det ikke for foreligger en el-tilsynsrapport på boligen anbefales det å ta en utvidet kontroll av el-anlegget.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Vurdering av el-anlegg ligger utenfor min kompetanse.

Kostnadsestimat er basert på en enkel kontroll av el-anlegget. Endelig kostnad vil variere avhengig av omfanget og hvilke tiltak som ønskes gjennomført og hva som må gjøres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Nytt brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier har opplyst, og det er visuelt bekreftet, at det er montert knotteplast inntil grunnmuren som fuktsikringstiltak. Denne løsningen ble etablert ved byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Drenering må sees i sammenheng med rom under terreng hvor det nå er observert saltutslag på innvendig mur ved gulv i bod og arbeidsrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Dreneringen rundt boligen er fra byggeåret og har overskredet sin forventede levetid. Det er registrert forhøyede fuktverdier i nedre del av grunnmuren, samt synlig saltutslag, noe som kan indikere kapillært oppsug av fukt fra grunnen. Fuktmålingen viser høyere verdier nederst på muren enn øverst, men dette er kun en indikasjon og må tolkes med varsomhet.

Fuktutslaget må også vurderes i lys av utvendige og innvendige temperaturforhold, da det var kaldt i kjelleren på befaringsdagen, noe som kan påvirke måleresultatene.

Dreneringens tilstand bør derfor undersøkes nærmere. Dersom dagens løsning ikke fungerer tilfredsstillende, kan det medføre skader på murverk, puss og innvendige overflater, samt økt risiko for dårlig innneklima. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimatet er basert på kontroll av nedløp og drenerør ved hjelp av spyling/suging og kamerainspeksjon for å avdekke eventuell svikt i drencsystemet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundament er ukjent. Grunnmur er oppført i Leca med knotteplast utvendig.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er observert en vertikal sprekk i innvendig puss i bod.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Lokal utbedring må utføres. Kostnadsestimat er basert på egen innsats.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagen krav.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde til dagens krav, her må det vurderes individuelt alt etter behovet. Derav ingen umiddelbar kostnad. Rekkverk som er på forstøtningsmur mot veien på framsiden av huset er ikke kontrollert da det er en hekk som dekker/henger over hele gjerde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Terrengforhold

To-mannsboligen ligger i lett skrående terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Ifølge eier er både vann- og avløpsledninger utført i plastmateriale. Vannledningen er opplyst å være fra ca. 1980. Det foreligger felles rørføringer med naboeiendommen, der både vann- og avløpsledninger først føres inn til naboeiendommen før tilkobling til denne eiendommen.

Eier opplyser at det i 2024 og 2025 ble gjennomført rørfornyng av det private avløpsstrekke til samtlige husstander tilknyttet velforeningen. Arbeidet ble utført av Vitek. Det oppgis at tiltaket gir en forventet levetid på 30 år.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1983

Kommentar

Byggetillatelse gitt den 06.09.1983.

Standard

Bygget i mur og betong konstruksjoner med utvendig fasade pusset i mur.

Vedlikehold

Bygningsstruktur

Enkel garasje som er oppført i mur og betongkonstruksjoner.

Utvendige forhold

Garasje taket er laget i betong og garasjen er pusset og malt på utsiden av mur konstruksjon.
Det er to vinduer i langvegg mot veien og en enkel uisolert garasjeport i metall.



Innvendige forhold

Synlige betongtak og pusset vegger i mur.
Det er stedvis fuktighet i mur spesielt mur under terreng.



Tekniske installasjoner

El-bil lader.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

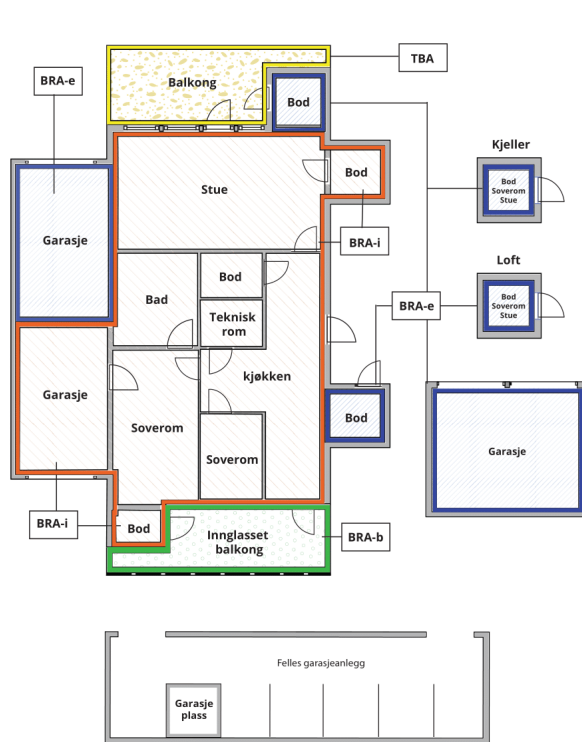
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	89			89	13
Kjeller	74			74	64
SUM	163				77
SUM BRA	163				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré: 2m ² , hall m/trapp: 11m ² , soverom: 11.9m ² , kjøkken: 11m ² , stue: 31m ² , soverom 2: 7.6m ² , soverom 3: 7.3m ² , bad: 4.6m ²		
Kjeller	Hall m/trapp: 9m ² , hobbyrom: 19m ² , entré: 3.6m ² , soverom: 8.5m ² , vaskerom: 6.8m ² , toalettrom: 2m ² , arbeidsrom: 11m ² , bod: 10.6m ²		

Kommentar

Balkong i 1.etg er ca.12.5m² og markterasse under balkong er ca.64m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På de originale byggetegningene fremkommer det to separate rom benevnt som mat og brensel. Disse er i ettertid slått sammen og omgjort til ett rom som i dag benyttes som bod.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje 18m ²	

Kommentar

Enkel garasje på 18m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Byggetillatelse gitt den 06.09.1983.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	140	21
Garasje	0	18

Kommentar

Tomannsbolig Bod og arbeidsrom regnes S-rom.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2025	Arild Bertelsen	Takstingeniør
	Svein Arve Lillefosse	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	206	227		0	461 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Kolåshøyen 84							
Hjemmelshaver							
Lillefosse Svein Arve							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kolåshøyen 84 som er en del av bydelen Åsane – nord i Bergen kommune.

En vertikaldelt to-mannsbolig som har parkering med en enkel garasje rett utenfor inngangsdøren.

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

En kort kjøretur på ca.9 minutter gir tilgang til Åsane Arena med ishall, innendørs sandvolleyballbane, åpen hall og fysakhall for ungdommer med ulike aktiviteter. Vestlandshallen med fotballbane og treningssenter. I samme område finnes også Åsane Storsenter, Horisont kjøpesenter, kulturhus og Åsane videregående skole.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med treterrasser, plen, forstøtningsmurer, støpt platting og trapp og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Nei.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1979

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QB1798>

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