

Tilstandsrapport



Halvpart av tomannsbolig



Fanastølen 20, 5244 FANA



BERGEN kommune



gnr. 96, bnr. 159, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 188 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 27.01.2026

Rapportdato: 18.02.2026

Oppdragsnr.: 20286-2544

Referansenummer: FC7514

Foretak: Takstopdrag AS



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.

Takstopppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømmer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømmer firmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstopppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstopppdrag AS har utført ca 9600 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstopppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstopppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no

926 67 005



Medlem av



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.

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 bygningssakkyndig, 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:

Horisontaldelt tomannsbolig over ett plan (1-etg). Bygget i 1952, tilbygd i 1986 og 2000.

Sørvestvendt terrasse på 17,9 m² med utgang fra stue/kjøkken, hvorav 12,7 m² er overbygd.

Tilhørende garasje med en biloppstillingsplass i felles dobbelgarasje. Bygget i 1987.

Tilhørende en bod i u-etg (inkludert i BRA-e).

Eiendommen ble opprinnelig etablert 11.11.1945 og har gnr. 96 og bnr. 159 i Bergen Kommune. Eiendommens bruksnavn er Solhaug. I 2000 ble eiendommen seksjonert og snr. 1 (denne) ble etablert 12.05.2000. Nåværende eiere kjøpte eiendommen i 2022, tinglysningsdato: 19.07.2022. Det er gjort flere oppgraderinger i boligen over tid. Det henvises til de enkelte punkter for beskrivelse av oppgraderinger. Boligen har flere eldre bygningsdeler og det er påpekt flere punkter/avvik i rapporten hvor det må påregnes oppgraderinger/utbedringer v/ behov. Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:

Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1952 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Det er påpekt noen punkter/avvik i rapporten hvor det bør påregnes oppgraderinger/ev. utbedringer v/ behov. Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Halvpert av tomannsbolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Gesims og vindskier av trekledning. Renner og nedløp i sort plast/sort aluminium. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Taktekking på deler av taket ble skiftet i april 2022. Nytt takoverbygg v/ inngangsparti i 2009. Taktekking på tilbygd del/øvrige deler er fra 2000. Renner og nedløp er fra 2000 og 2022.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger er utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning. Ytterveggene er utført som bindingsverk på tilbygd del. Ytterkledning av liggende enkelfalset trekledning.

Yttervegger har begrenset isoleringsevne i h.h.t dagens standard. Pga. veggkonstruksjonens alder på opprinnelig del kan det være avvik i konstruksjonen som skjevheter, mit i trevirke og råte. Eldre veggkonstruksjoner er mye mindre beskyttet enn nyere konstruksjoner. Det må derfor påregnes oppgraderinger og ev. utskiftninger v/ behov. Det er variabel alder/kvalitet på ytterkledning.

Vinduer og dører:

Isolerglass i malte trekarmner. Vindu i felles trapperom og på koffertloft har enkle glass i trekarmner.

Felles ytterdør u-etg: Panelt tredør.

Felles hovedytterdør: Hvit dørblad med felt av cotswoldglass.

Ytterdør leilighet: Finert dørblad i B-30 kvalitet.

Ytterdør biinngang: Hvit tredør med felt av isolerglass.

Terrassedør: Skyvedør i isolerglass, hvite aluminiumskarmner.

Vinduene er fra 2000 i tilbygd del. Vindu i felles trapperom og på koffertloft er fra byggeår. To vinduer i u-etg ble skiftet i 2022. To vinduer i stue/kjøkken ble skiftet i 2005. To soveromsvinduer ble skiftet i 2012. Felles ytterdør i u-etg er av eldre årgang. Felles ytterdør i hoved-etg ble skiftet i 2000. Ytterdør i leilighet ble montert i 1995. Ytterdør i biinngang ble montert i 2000. Terrassedør i stue/kjøkken ble skiftet i 2014.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: En-stavs parkett, keramiske fliser, furubord.

Vegger: Malt tapet, malt platekledning, malt panel.

Himling: Takplater, malt platekledning, malte panel.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:

- Nedsenking, isolering og påmontering av lydbøyer og gips i stuehimling i 2023/2024.

- Diverse malingsarbeid ble utført i 2022 - 2025.

Annet:

- Garderobeskap med skyvedørsfronter i entre.

- Hylle og klesoppheng i gang.

- Garderobeskap og skyvedørsgarderobe på hovedsoverom.

- Garderobeskap og hyller i biinngang.

- Garderobeskap på to soverom.

Pipe og ildsted:

Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe).

Ildsted i stue/kjøkken. Peisinnset med glassfront. Produsent:

Nordpeis. Fra 2022. Montert av AS Varme. Peisinnset er

rentbrennende.

Feieluke er plassert på koffertloft. Sotluke er plassert bod i u-etg.

Innvendige felles trapper:

Plassbygde tretrapper med lukkede trinn.

Trappene er fra byggeår.

Innvendige dører:

Formpresset slett dørblad, furu fyllingsdører (hvitmalte, unntatt boddør i u-etg og dør mellom biinngang - vaskerom).

Innerdørene er hovedsakelig fra 2000, unntatt badedør til bad 2 som er av eldre årgang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. Areal: 12,8 m².

Beskrivelse av eiendommen

Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser/malt panel på vegger, malt platekledning i himling. Mosaikk fliser på gulv i dusjsone.
Inneholder: Dobbel servant med møblement/speil og belysning, ett høyskap, vegghengt toalett, dusjgarnityr, badekar.
El.avtrekksventil i vegg (fuktstyrt).

Badet ble klargjort for bad i år 2000 med varmekabler, sluk i gulv og betonggulv. Badet ble modernisert i 2013 i regi av tidligere eier med ny smøremembran og det ble laget frem opplegg til badekar. Nytt badekar ble montert i 2022. Nytt blandebatteri/kran (2 stk) v/servant i 2025.

Bad 2. Areal: 2,3 m².
Keramiske fliser på gulv, malte keramiske fliser på vegger, takplater/baderomsplater m/led spotlight i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, dusjgarnityr.
El.avtrekksventil i himling.

Det er benyttet standard dørterskel på bad. På bad skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av badet fungerer.

Badet ble modernisert på 1980-tallet og må anses å være utdatert. Overflatene ble oppusset i ca 2021 med ny innredning, nytt toalett og maling av flis på vegg.

Vaskerom. Areal: 4,5 m².
Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger, panel i himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, innredning/skap.
Det er ikke avtrekksventil i rommet.

Vaskerommet ble innredet i 2000.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 45,7 m². Ny kjøkkeninnredning i 2014.
En-stavs parkett på gulv, malt platekledning på vegger/himling.
Kjøkkeninnredning med hvite fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.
Glass over benkeplate v/ vask og platetopp.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (Gorenje). Fra 2024.
- Platetopp m/induksjon (Siemens).
- Oppvaskmaskin (Siemens).

Medfølgende hvitevarer:
- Kjøleskap/frys (Samsung). Fra 2024.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Noen integrerte hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Kjøkkenprodusent: JKE Design.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Vannforsyningsrør av kobber/pex rør (rør i rør system). Type rørsystem: Uponor. Rør i rør skap er plassert i bod/teknisk rom i u-etg. Felles stoppekran er plassert i u-etg.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Varmtvannstank i fellesarealer i u-etg. Volum: 198 liter.
Produksjonsår: 2002. Produsent: Oso Hotwater.
Varmtvannstank i fellesarealer i u-etg. Volum: 287 liter.
Produksjonsår: 2022. Produsent: Oso Hotwater.

Nytt rør i rør system til tilbygd del i 2000. Kobberrør til bad 2 er av eldre årgang. Felles trykktank er plassert i u-etg. Fra 2022.

Ventilasjon:
Begge bad har el.avtrekksventil og vaskerom mangler avtrekk. Kjøkkenventilator har kullfilter. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i flere vinduer og romventilasjon. Det er montert romventilasjon på alle soverom + stue/kjøkken i 2024 - 2026.

El.anlegg:
Sikringsskap i fellesarealer i 2-etg.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning, underfordeling på 32 ampere.
Hovedsikring på 35 ampere (skrusikringer).

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 4 stk.
10 ampere. 2 stk.

Sikringsskap gang i tilbygd del
Inneholder: Automatsikringer, automatsikring (jordfeilautomat, 1 stk).

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 3 stk.
10 ampere. 1 stk.

Felles inntaksikring på 3 x 80 ampere på koffertloft.

El. oppvarming:
Varmekabler i gang og på begge bad.
Gulvvarme i felles entre.
Tre vegghengte panelovner, hvorav to stk er fra 2022.

Fiber:
Det er innlagt fiber i boligen.

Norgespris:
Eier har bestilt norgespris. Avtalen videreføres til ny eier. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowatttime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er felles for snr 1 og snr 2. Andel fellesareal: 405,4 m² i h.h.t sameiebrøk. Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, murer/bed og div prydbusker/beplantning. Biloppstillingsplass med plass til flere biler på tomten + garasje.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Halvpart av tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger. Plantegninger over u-etg og 1-etg ligger ikke i kommunens arkiver.

Det er derfor huket av for at det ikke foreligger komplette tegninger.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Garasje

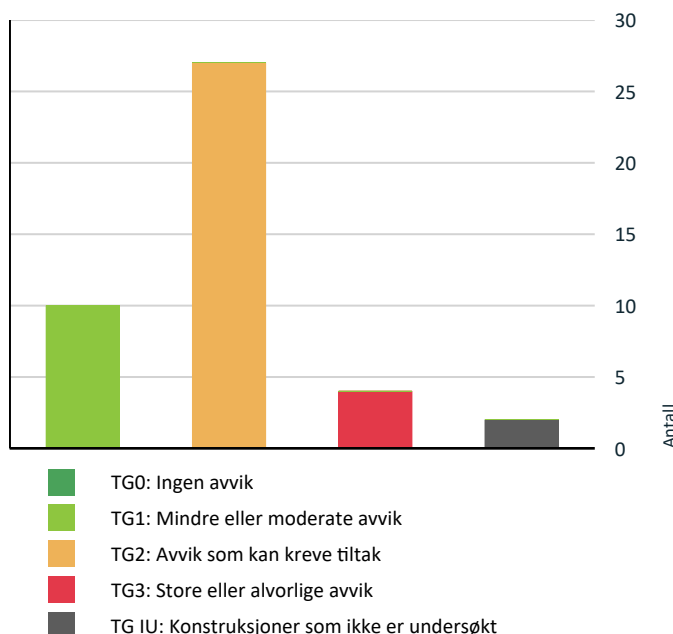
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

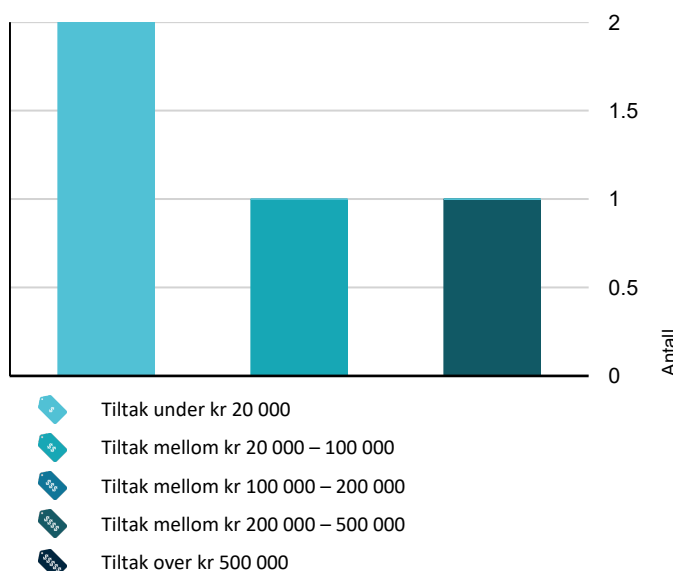
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Halvpart av tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1-etg > Bad (12,8 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1-etg > Bad 2 (2,3 m²) > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1-etg > Vaskerom (4,5 m²) > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1-etg > Bad 2 (2,3 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1-etg > Vaskerom (4,5 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking - tilbygd del/øvrige del [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - påpekte punkter [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1-etg > Bad (12,8 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1-etg > Bad (12,8 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1-etg > Bad (12,8 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1-etg > Vaskerom (4,5 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1-etg > Vaskerom (4,5 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1-etg > Vaskerom (4,5 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1-etg > Stue/kjøkken (45,7 m²) > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

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

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.

! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

HALVPART AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
1952

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard
For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Vedlikehold
Boliger har jevnlig behov for vedlikehold.

Det anbefales å foreta jevnlig kontroll og etterse de ulike bygningsdeler, spesielt utvendig. Når det jevnlig rengjøres og vedlikeholdes/males så vil de bygningsdelene ha lenger levetid.

Tilbygg / modernisering

1986	Tilbygg, omfatter ett soverom.
2000	Tilbygg, omfatter større deler av boligen.

UTVENDIG

TG 2 Takteking - tilbygd del/øvrig del

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Gesims og vindskier av trekledning.

Taktekking på tilbygd del/øvrig del er fra 2000.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble deler av taktekking vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Generelt:
Takets alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av alderssvekkende beslagsdetaljer for å unngå lekkasjer.

Forventet brukstid:
Vindskibord har en normal brukstid på 15 til 25 år.
Betongtakstein har en normal en brukstid på 30 til 60 år.
Men på vestlandet som har mye nedbør så er det lite trolig at betongtakstein holder opp mot 60 år. Reell levetid er ca 30-40 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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

Taktekking bør jevnlig kontrolleres av fagperson. Dersom undertak/lekter etc. er i dårlig forfatning må taktekking skiftes.

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Gesims og vindskier av trekledning.

Taktekking på deler av taket ble skiftet i april 2022. Nytt takoverbygg v/ inngangsparti i 2009. Eksisterende sutaksbord ble ikke berørt/skiftet i forbindelse med utskiftning av takteking.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble deler av taktekking vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:
Vindskibord har en normal brukstid på 15 til 25 år.
Betongtakstein har en normal en brukstid på 30 til 60 år.
Men på vestlandet som har mye nedbør så er det lite trolig at betongtakstein holder opp mot 60 år. Reell levetid er ca 30-40 år.

Tilstandsrapport



Det bør vurderes å montere beslag på kanten av den nedre delen av vindskibord, da denne delen er spesielt utsatt for fukt, slitasje og råte.



Takoverbygg v/inngangsparti.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i sort plast/sort aluminium. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Renner og nedløp er fra 2000 og 2022.

Kommentar:

Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble renner og nedløp vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Snøfanger:

Det er ikke montert snøfanger på taket. Regelverket for tilstandsrapport ved boligsalg har ikke eget kontrollpunkt for slike sikringstiltak, men manglende snøfanger kan innebære risiko for snøras fra taket, med potensiell fare for personer, kjøretøy, inngangspartier og annet utstyr på bakken m.m. Ny eier bør være oppmerksom på denne risikoen, og eventuell ettermontering av snøfanger må vurderes. Det bemerkes samtidig at mange velger å ikke montere snøfanger, blant annet fordi dette kan gjøre snømåking mer krevende og i enkelte tilfeller medføre økt belastning og risiko for skader på taktekking, takrenner og beslag.

Forventet brukstid:

Takrenner og nedløp har en normal brukstid på 20-30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag (gjelder eldre renner/nedløp og beslag).

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Nedløpsrør er avsluttet inntil grunnmuren. Det fører til unødvendig fuktpåvirkning inntil grunnmuren i det aktuelle område. Nedløpsvann bør ledes vekk i rør og vekk fra grunnmuren.



Nedløpsrør er avsluttet inntil grunnmuren. Det fører til unødvendig fuktpåvirkning inntil grunnmuren i det aktuelle område. Nedløpsvann bør ledes vekk i rør og vekk fra grunnmuren.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er utført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

Ytterveggene er utført som bindingsverk på tilbygd del.

Ytterkledning av liggende enkelfalset trekledning.

Yttervegger har begrenset isoleringsevne i h.h.t dagens standard. Pga. veggkonstruksjonens alder på opprinnelig del kan det være avvik i konstruksjonen som skjevheter, mit i trevirke og råte. Eldre veggkonstruksjoner er mye mindre beskyttet enn nyere konstruksjoner. Det må derfor påregnes oppgraderinger og ev. utskiftninger v/ behov.

Det er variabel alder/kvalitet på ytterkledning.

Kommentar:

Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur (gjelder deler av yttervegg). Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon (gjelder deler av yttervegg). Det er stedvis malingsflass på ytterkledning. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på eldre kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Ytterkledning utenfor terrassedel som har råteskader flere steder bør skiftes i sin helhet. Det bør foretas utbedringer i bakenforliggende konstruksjoner dersom det blir oppdaget avvik som råte, mit etc.

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av ytterkledning er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc. Fasader med stedvis malingsflass bør vedlikeholdes til våren.

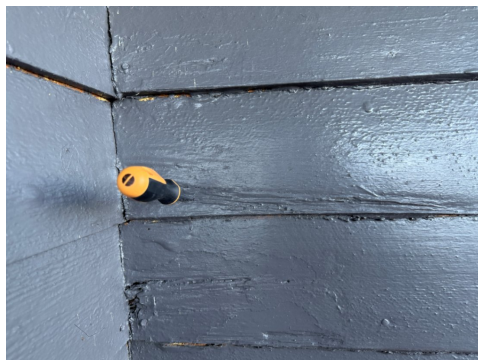
Dersom det skal foretas fasadeoppgradering må det tillages musebånd bak nederste kledningsbord og etablere god lufting mellom kledning - vindtetting.



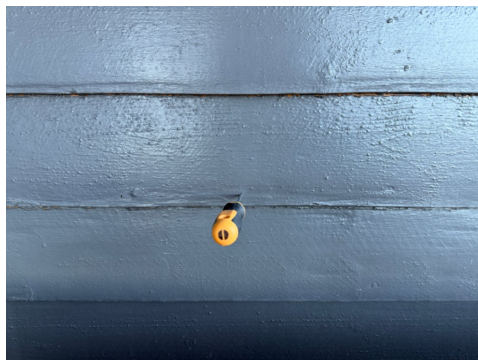
Slitasje og væroppsprukke kledningsbord utenfor kjøkkendel.



Misfarging på bakside av ytterkledning på endevegg. Synlig på koffertloft.



Råteskader i kledningsbord v/ terrasse.



Råteskader i kledningsbord v/ terrasse.

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Saltak.

Konstruksjon av taksperrer.

Koffertloft med tilgang fra loftsluke i felles trapperom.
Gode oppbevaringsmuligheter.

Takkonstruksjon er fra byggeår/tilbygd år.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er mitdryss flere steder i takkonstruksjonen. Dvs. at det er aktivt i trevirke. Det er viktig å holde lavt fuktnivå og ha god lufting på koffertloft for å forebygge skader. Det er ikke unormalt med mit i takkonstruksjon i bygninger fra denne tiden på vestlandet. Det er kondens og frost på underside av sutak flere steder. Det er misfarging i sutak flere steder. Det er ikke tegn til plast/dampsperre i himling i 2-etg.

Kostnadsestimat gjelder nærmere undersøkelse av takkonstruksjonen for å avdekke skadeomfanget og hvilke tiltak som bør utføres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Tilstandsrapport

Vedr. manglende dampsperre/plast: Det vil være utfordrende å gjennomføre tiltak, siden dampsperre skal ligge på varm side av bjelkelag/isolasjon mot det kalde område. Dette betyr at overflaten (vegg/himling) mot kaldt sone må rives og bygges opp igjen med dampsperre.

Det bør lages luftespalte i nedre del av takkonstruksjonen. Det bør foretas tiltak av skadedyrkontroll for å fjerne og forhindre aktivitet av skadedyr på koffertloft.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Mitdryss på koffertloft.



Mitdryss på koffertloft.



Kondens og frost på undside av sutak.



Oppspist papir indikerer aktivitet av mus.

TG 1 Nyere vinduer

Isolerglass i malte trekarmer.

To vinduer i u-etg ble skiftet i 2022. To vinduer i stue/kjøkken ble skiftet i 2005. To soveromsvinduer ble skiftet i 2012. Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:

Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 2 Vinduer

Isolerglass i malte trekarmer. Vindu i felles trapperom og på koffertloft har enkle glass i trekarmer.

Vinduene er fra 2000 i tilbygd del. Vindu i felles trapperom og på koffertloft er fra byggeår.

Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:

Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

Det anbefales å montere vinduer med malte trekarmer og utvendige beslag i forbindelse med utskiftning da slike vinduer har lenger levetid. Det er spesielt viktig på værutsatte sider.

Tilstandsrapport



Manglende skråbord over vindu øker faren for fuktinntrenging.



Det er ikke beslag over skrående vannbord over vinduer. Det øker faren for fuktinntrenging, spesielt på værutsatte sider. Det bør monteres beslag oppå skrående vannbord og inntil/bak kledningsbord.

TG 1 Terrassedør stue/kjøkken

Terrassedør: Skyvedør i isolerglass, hvite aluminiumskarmer.

Terrassedør i stue/kjøkken ble skiftet i 2014.
Terrassedør har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

TG 2 Dører

Felles ytterdør u-etg: Panelt tredør.
Felles hovedytterdør: Hvit dørblad med felt av cotswoldglass.
Ytterdør leilighet: Finert dørblad i B-30 kvalitet.
Ytterdør biinngang: Hvit tredør med felt av isolerglass.

Felles ytterdør i u-etg er av eldre årgang. Felles ytterdør i hoved-etg ble skiftet i 2000. Ytterdør i leilighet ble montert i 1995. Ytterdør i biinngang ble montert i 2000.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvestvendt terrasse på 17,9 m² med utgang fra stue/kjøkken, hvorav 12,7 m² er overbygd.

Trebeltebelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av liggende/stående bord og toppbord.

Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,87 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overgang mellom overbygd del - ytterkledning er ikke skikkelig tett, noe som har ført til råte i trevirke/utvendig kledning. Utvendig trevirke har slitasje flere steder. Det mangler beslag i overgang kledning - terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overgang mellom overbygd del - ytterkledning bør undersøkes nærmere og utbedres. Det bør monteres beslag i overgang kledning - terrasse.

Overvåk tilstanden på trevirke, foreta utbedringer v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.



Søyler går helt ned til terreng/grus. Det fører til unødvendig fuktpåvirkning i nedre del. Løsning bør utbedres.

Tilstandsrapport



Ingen beslag i overgang kledning - terrasse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - påpekte punkter

Gulv: En-stavs parkett, furubord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Furu- og parkettgulv har en del slitasje/striper, spesielt parkettgulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Furu- og parkettgulv bør slipes/behandles, ev. skiftes dersom striper/hakk er for dype.



Slitasje/striper i parkettgulv i entre/gang.



Liten opphøyning i parkett skjøt på kjøkken.

TG 1 Overflater

Gulv: En-stavs parkett, keramiske fliser, furubord.

Vegger: Malt tapet, malt platekledning, malt panel.

Himling: Takplater, malt platekledning, malte panel.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:

- Nedsenking, isolering og påmontering av lydbøyler og gips i stuehimling i 2023/2024.
- Diverse malingsarbeid ble utført i 2022 - 2025.

Annet:

- Garderobeskap med skyvedørsfronter i entre.
- Hylle og klesoppheng i gang.
- Garderobeskap og skyvedørsgarderobe på hovedsoverom.
- Garderobeskap og hyller i biinngang.
- Garderobeskap på to soverom.

Generelt.

Lyse og tidsriktige overflater.

Normal bruksslitasje på overflater.

Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Spørsmål til eier/rekvirent.

Kjenner du til skader på overflater som store hakk eller fuktutsvelling i gulv, sprekker eller sår i fliser eller misfarging på vegger bak møbler ?

Svar fra eier/rekvirent:

Inngangsparti:

- Bruksslitasje
- Hakk i dør

Lite bad:

- Noen fuger der fugemasse er tynnslett
- Bruksslitasje vegger

Kjøkken:

- Over ny ventilator, merker i vegg etter gammel ventilator
- Bruksslitasje gulv

Stue/Spisestue

- Bruksslitasje gulv
- Papirstrimmel i skjøt mellom gipsplater i tak løsnet (ca 10-15cm)

Hovedsoverom

- Skruehull i vegger

Bad

- Litt misfarging på hylle rundt badekar

Andre soverom

- bruksslitasje gulv
- Skruehull vegger

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 25 mm skjevheter registrert v/kontroll. Det er spesielt skjevt i gang i overgang hoveddel - tilbygd del.

Mrk.
Det er stedvis knirk i gulv .

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at trinnlyd etc. vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

Ifølge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: Etasjeskiller med bjelkelag av heltre bjelker intervall på 40-80 år før tiltak bør iverksettes. Tiltak: Reparasjon. Utskifting av ødelagte deler.

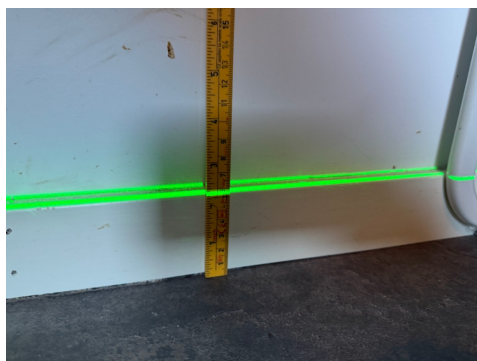
Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Vurdering av avvik:

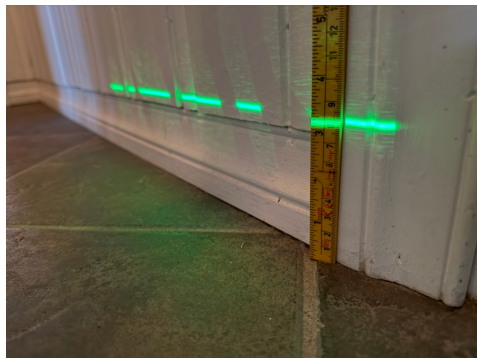
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.



Bilder viser skjevheter i gulv i gang.



Bilder viser skjevheter i gulv i gang.

! TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe).
Ildsted i stue/kjøkken. Peisnnsats med glassfront. Produsent: Nordpeis. Fra 2022. Montert av AS Varme. Peisnnsats er rentbrennende. Feieluke er plassert på koffertloft. Sotluke er plassert bod i u-etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er sprekk i ildfast stein inni peisovn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pga pipens alder bør det foretas jevnlig kontroll av pipeløp og det bør foretas piperehabilitering v/behov.

Ildfast stein med sprekk inni peisovn må skiftes v/ behov.



Sprekk i ildfast stein inni peisovn.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Overflater i rom under terreng er beskrevet i punkt «Overflater».

Deler av grunnmuren ligger mot tilfylte masser, gjenkledd på innside i bod i u-etg.

Gulv mot grunn:

Uisolert betonggulv direkte på grunn i u-etg, delvis oppforet med tregulv.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble registrert fuktverdier i betonggulv på tilfeldig valgte punkter. Erfaringsmessig kan et påregnelig fuktopptrekk fra grunnen p.g.a manglende fuktsperre under gulvstøp forekomme.

Hulltaking:

Hulltaking er foretatt. Sted for hulltaking: Bod i u-etg.

Trefukt/vektprosent med ble målt med pigger. Det viste vektprosent på 16,1 %.

Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.

Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % anses å være akseptabelt.

Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.

Trefukt/vektprosent mellom 19,6-27 % anses å være meget fuktig.

Trevirke/vektprosent over 27 %. Da anses trevirke å være vått/fritt vann.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 69,3 % ved en temperatur på 8,4 grader.

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

Pga alder kan ikke utelukkes at det er feil/mangler andre steder i påforede kjellervegger. Påforede kjellervegger fra denne tidsperioden har høy skadefrekvens.

Kun demontering/åpning av påforet kjellervegg kan avdekke feil/mangler og gi fullstendig tilstandsvurdering på trevirke og mur.

Vedr. fuktkontroll:

Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er saltutslag noen steder på innside av grunnmur. Forhøyede fuktverdier ble registrert. Oppforet tregulv kombinert med uisolert betonggulv anses å være en risikokonstruksjon. Det er fuktmerker flere steder på panel i bod i u-etg. Relativ luftfuktighet inni påforet vegg er i øvre sjikt. Påforede kjellervegger, kombinert med eldre drenering, anses å være en risikokonstruksjon. Pga overnevnte forhold og målinger kan det være avvik/skader i konstruksjon dersom man åpner vegger. Påforet vegg mot terreng er påmontert forhudningspapp. Dette var vanlig på 1970 - 1990-tallet, men blir i dag sett på som en risikokonstruksjon og er mulig årsak til fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å fjerne påforede vegger/panel i u-etg. Påforede vegger i kjeller frarådes, da kjellere ofte er utsatt for fukt. Hulrommet bak veggen kan samle fukt, som kan føre til mugg, råte og dårlig innneklima. Bruk heller fuktbestandige materialer eller isoler på utsiden av veggen, om mulig. Det bør vurderes å montere rotoravfukter i u-etg.



Måling av relativ luftfuktighet.



Måling av trefukt/vektprosent.



Forhøyede fuktverdier på innside av grunnmur i u-etg.



Oppforet tregulv i fellesarealer i u-etg. Må anses å være en risikokonstruksjon. Oppforet tregulv bør fjernes, spesielt v/ en oppgradering.

Tilstandsrapport

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har krypkjeller under deler av tilbygd del fra 2000. Opplysninger er oppgitt i tidligere tilstandsrapport.

Risikokonstruksjon:

Krypkjeller er en risikokonstruksjon som jevnlig bør besiktiges å kontrolleres. Det er viktig å unngå fuktinnslag i krypkjeller ettersom et fuktig miljø vil kunne føre til mugg, sopp og råteskader i trevirke. Dersom det er høy luftfuktighet i krypkjeller så bør man forsøke å hindre fuktinnslag og eventuelt montere en luftavfukter for å holde luftfuktigheten på ett akseptabelt nivå. På sommerstid så kan varm temperatur utvendig føre til kondens når varmluft møter kald luft i krypkjeller. Det er derfor viktig å inspisere krypkjeller når det er varmt ute for å se om kondens er ett problem. Hvis det er kondensproblemer så bør man eventuelt stenge ventiler i grunnmur på sommerstid for å hindre skader. Dersom det er problemer med kondens/fukt i krypkjeller kan montering av isolasjon/vintermatte mot grunn gjøre at kondens/fuktproblemer blir mindre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tegn til knotteplast/fuksikring inntil grunnmuren v/ krypkjellerdel. Dette øker faren for fuktinnslag.

Det virker så det kun er en ventil i grunnmur v/ krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør lages tilkomstluke til krypkjellerdel. Det bør lages flere ventiler i grunnmur v/ krypkjeller.

Krypkjelleren bør inspiseres grundig minst én gang i året, helst vår eller høst. Sjekk for fukt, mugg, dårlig lukt, skadedyr, råte i bjelkelag, og om ventilasjonen fungerer. Ved tegn på problemer bør tiltak iverksettes raskt.



Ventil i grunnmur indikerer at det er krypkjeller under det ene soverommet.

TG 2 Innvendige trapper

Plassbygde tretrapper med lukkede trinn.

Trappene er fra byggeår.

Trappene fremstår med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

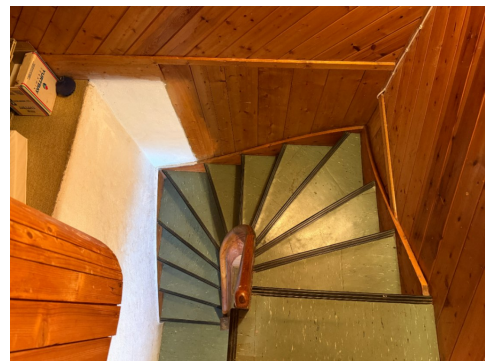
- Det er påvist andre avvik:

Trappene bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generell oppgradering må påregnes hvis man ønsker dagens standard.



Ingen rekkverk i trapp til u-etg. Avvik registrert i HMS punkt.

TG 2 Innvendige dører

Formpresset slett dørblad, furu fyllingsdører (hvitmalte, unntatt boddør i u-etg og dør mellom biinngang - vaskerom).

Innerdørene er hovedsakelig fra 2000, unntatt badedør til bad 2 som er av eldre årgang.

Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noen innerdører tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noen innerdører bør justeres.

VÅTROM

1-ETG > BAD (12,8 M²)

Generell

Bad 1. Areal: 12,8 m².

Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser/malt panel på vegger, malt platekledning i himling. Mosaikk fliser på gulv i dusjsone.

Inneholder: Dobbel servant med møblement/speil og belysning, ett høyskap, vegghengt toalett, dusjgarnityr, badekar.

El.avtrekksventil i vegg (fuktstyrt).

Badet ble klargjort for bad i år 2000 med varmekabler, sluk i gulv og betonggulv. Badet ble modernisert i 2013 i regi av tidligere eier med ny smøremembran og det ble laget frem opplegg til badekar. Nytt badekar ble montert i 2022. Nytt blandebatteri/kran (2 stk) v/servant i 2025.

Tilstandsrapport

1-ETG > BAD (12,8 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser/malt panel på vegger, malt platekledning i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er panel i våtsone v/badekar og i ytre del av dusjsone og over servanter.

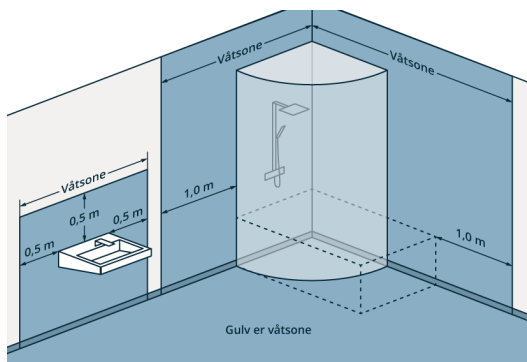
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres sprutsikker overflate på utsiden av panel i våtsone.



Panel i våtsone.



Bilde til opplysning.

1-ETG > BAD (12,8 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Mosaikk fliser på gulv i dusjsone. Det er varmekabler i gulv.

Lokalt fall til sluk. Dvs 18 mm fall fra gulv v/dør til sluk i dusjsone og 20 mm fall fra gulv v/dør til sluk under badekar.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist svertesopp i silikonfuger langs gulv i dusjsone.

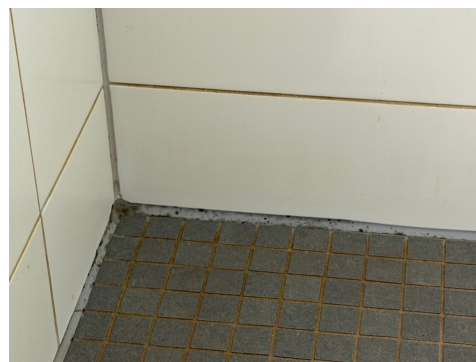
Selv om svertesopp kan oppstå på silikonfuger i fuktige omgivelser som bad, utgjør den ingen helserisiko. Soppen er kun overfladisk og påvirker ikke silikonens funksjon. Regelmessig rengjøring og god ventilasjon kan bidra til å redusere misfarging, men selve svertesoppen er ufarlig.

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.

Silikonfuger med svertesopp bør lokal utbedres, ev. skiftes av fagperson.



Svertesopp i silikonfuger i dusjsone.

1-ETG > BAD (12,8 M²)

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast (2 stk), fra 2000.

Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er manglende drenering fra innebygget systerne.

Badet har en våtsone med vegger av panel/treverk, unntatt i dusjsone hvor det er flislagt. Man må derfor være oppmerksom på at dette avviker i forhold til dagens krav til våtrom. Ved normal bruk medfører forholdet lite risiko for fuktskader dersom man er forsiktig med vannsøl v/ bruk av badekar, men det gjøres oppmerksom på forholdet. Kostnadsestimat gjelder for etablering av membran/tettesjikt der dette mangler som et lokalt tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør lages drencshull under veggghengt toalett.

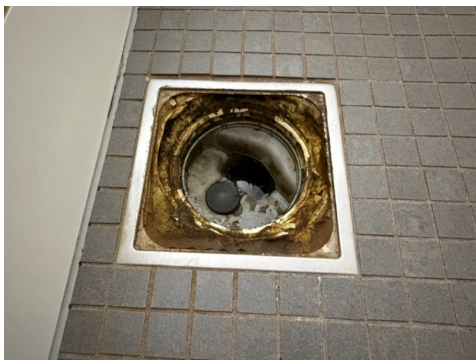
Valgt løsning innebærer at badet ikke fungerer optimalt da det ikke er membran/tettesjikt i deler av våtsone. Kostnadsestimat gjelder for etablering av tettesjikt på vegger i våtsone (lokale tiltak).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Panel i våtsone v/ badekar.



Plastsluk i dusjsone.

1-ETG > BAD (12,8 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Dobbel servant med møblement/speil og belysning, ett høyskap, vegghengt toalett, dusjgarnityr, badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Baderomsinnredning virker å ha sig i midten. Det er fuktutsvelling i skapstamme i midten av baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderomsinnredning med servant må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



Rørutlegg under servant.



Rørutlegg under servant.



Fuktutsvelling i baderomsinnredning.

1-ETG > BAD (12,8 M²)

TG 1 Ventilasjon

El.avtrekksventil i vegg (fuktstyrt). Tilluft under dører.

Pga el.avtrekksventils alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

1-ETG > BAD (12,8 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i biinngang. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 58,8 % ved en temperatur på 12,9 grader.

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.

Vedr. fuktkontroll:

Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Tilstandsrapport



Måling av relativ luftfuktighet.



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking.

1-ETG > BAD 2 (2,3 M²)

! TG 3 Generell

Bad 2. Areal: 2,3 m².

Keramiske fliser på gulv, malte keramiske fliser på vegger, takplater/baderomsplater m/led spotlight i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, dusjgarnityr.
El.avtrekksventil i himling.

Det er benyttet standard dørterskel på bad. På bad skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av badet fungerer.

Badet ble modernisert på 1980-tallet og må anses å være utdatert.
Overflatene ble oppusset i ca 2021 med ny innredning, nytt toalett og maling av flis på vegg.

Hva betyr tilstandsgrad 3 på bad/våtrom?

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. I flere tilfeller kan bad/våtrom fortsatt benyttes hvis det er gjort tiltak som feks. montering av dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak

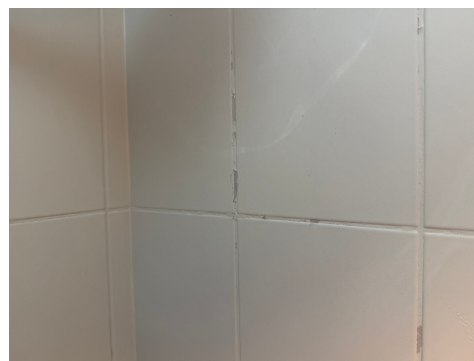
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse også skiftes v/ oppgradering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Eldre plastsluk i dusjsone.



Noe malingsflask på veggfliser.



Røropplegg under servant.

Tilstandsrapport



Feil type dørterskel på bad. På bad skal dørterskel være flat slik at det blir tilluftspalte under dørblad.

1-ETG > BAD 2 (2,3 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger i dusjsone vender mot kjøkken. Vegg mellom bad - kjøkken har mange tekniske installasjoner og vannrør. Ingen tegn til aktiv lekkasje fra badet v/besiktigelse av u-etg.

1-ETG > VASKEROM (4,5 M²)

Generell

Vaskerom. Areal: 4,5 m².
Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger, panel i himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, innredning/skap.
Det er ikke avtrekksventil i rommet.

Vaskerommet ble innredet i 2000.

1-ETG > VASKEROM (4,5 M²)

Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger, panel i himling.

1-ETG > VASKEROM (4,5 M²)

Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lite fall til sluk. Dvs 02 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

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:

Pga fallforhold mot sluk bør gulv utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å foreta utbedring av gulv på ett våtrom som er eldre enn 10 år.

1-ETG > VASKEROM (4,5 M²)

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, fra 2000.

Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

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.



Plastsluk i gulv.

1-ETG > VASKEROM (4,5 M²)

Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, innredning/skap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredning/skap har noe fuktutsvelling i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dagens tilstand.



Fuktutsvelling i nedre del av innredning/skap.

Tilstandsrapport



Røropplegg under vask.

1-ETG > VASKEROM (4,5 M²)

TG 3 Ventilasjon

Det er ikke avtrekksventil i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Det er benyttet standard dørterskel på vaskerom. På vaskerom skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av vaskerommet fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Dørterskel bør skiftes slik at det blir tilluftspalte under dør. Ingen ventilasjon eller feil på ventilasjonsløsning i våtrom gir økt fuktbelastning, noe som igjen kan føre til muggvekst, fuktutsvelling på innredning etc. Det er derfor viktig at det er tilluft v/ dør og godt avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Feil type dørterskel på vaskerom. På vaskerom skal dørterskel være flat slik at det blir tilluftspalte under dørblad.

1-ETG > VASKEROM (4,5 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegg v/vanninstallasjoner vender mot bad. Vegg mellom vaskerom - bad har mange tekniske installasjoner og vannrør.

KJØKKEN

1-ETG > STUE/KJØKKEN (45,7 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 45,7 m². Ny kjøkkeninnredning i 2014.
En-stavs parkett på gulv, malt plateledning på vegger/himling.
Kjøkkeninnredning med hvite fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.
Glass over benkeplate v/ vask og platetopp.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Gorenje). Fra 2024.
- Platetopp m/induksjon (Siemens).
- Oppvaskmaskin (Siemens).

Medfølgende hvitevarer:

- Kjøleskap/frys (Samsung). Fra 2024.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Noen integrerte hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Kjøkkenprodusent: JKE Design.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal brukslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.



Røropplegg under vask.

Tilstandsrapport



Noe slitasje/svelling på skapfront og benkeplate v/ oppvaskmaskin. Må anses å være normal slitasje.

1-ETG > STUE/KJØKKEN (45,7 M²)

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter. Fra 2024.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator (uttak gjennom yttervegg).



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber/peX rør (rør i rør system). Type rørsystem: Uponor. Rør i rør skap er plassert i bod/teknisk rom i u-etg. Felles stoppekran er plassert i u-etg.

Nytt rør i rør system til tilbygd del i 2000. Kobberrør til bad 2 er av eldre årgang. Felles trykktank er plassert i u-etg. Fra 2022.

Annet:

Det er utslagsvask i innredet bod i u-etg. Innredet bod fremstår med eldre standard. Det er eldre støpejernsluk i bodgulv.

Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og betonggulv og samtidig sørge for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

Stoppekran på eldre røropplegg gir en viss risiko for lekkasje og skader v/ bruk/testing. Jeg har derfor ikke testet at stoppekran fungerer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke drengutløp/drengsrør fra rør i rør skap. Det er fukt v/trykktank i u-etg.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres drengsrør fra rør i rør skap til rom med sluk. Fuktproblematikk rundt trykktank i u-etg bør undersøkes nærmere og utbedres.



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.

Tilstandsrapport



Stoppekran i rør i rør skap.



Eldre støpejernsluk i gulv i innredet bod. Innredet bod fremstår med eldre standard og generell oppgradering og utbedringer må påregnes.



Fukt rundt trykktank i u-etg.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/støpejern.

Avløpsrør er av eldre årgang. Avløpsrør i tilbygd del er fra 2000.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Det er lukt fra avløp på koffertloft.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør på koffertloft bør undersøkes nærmere av rørlegger. Utbedringer må påregnes v/ behov.



Stakeluke i u-etg.



Rust på eldre avløpsrør i u-etg.

TG 1 Ventilasjon

Begge bad har el.avtrekksventil og vaskerom mangler avtrekk. Kjøkkenventilator har kullfilter. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i flere vinduer og romventilasjon. Det er montert romventilasjon på alle soverom + stue/kjøkken i 2024 - 2026.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:

Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer inneklimate. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre innneklima.

Kommentar:

Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

Tilstandsrapport



Romventilasjon i stue/kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank i fellesarealer i u-etg. Volum: 198 liter. Produksjonsår: 2002. Produsent: Oso Hotwater.

Varmtvannstank i fellesarealer i u-etg. Volum: 287 liter. Produksjonsår: 2022. Produsent: Oso Hotwater.

En varmtvannstank forsyner hoveddel i begge boliger og en varmtvannstank forsyner tilbygg i begge boliger.

Den ene varmtvannstanken er tilkoblet vanlig stikkontakt. I boliger fra 2010 eller nyere skal større varmtvannstank ha fast tilkobling. Det anbefales å skifte ut stikkontakt med fast tilkobling, spesielt hvis varmtvannstank skal skiftes. Stikkontakt bør jevnlig kontrolleres v/ å ta ut - inn støpselet. Dersom det er tegn til misfarging/brunsvidd kontakt må stikkontakt skiftes umiddelbart.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år (gjelder 198 liters tank).

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker (gjelder 198 liters tank).



Varmtvannstank i u-etg.



Varmtvannstank i u-etg.



Ingen tegn til varmgang i stikkontakt til 198 litersvarmtvannstank. Stikkontakt bør allikevel skiftes til fast el. tilkobling for å unngå varmgang og brannfare.

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.

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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap i fellesarealer i 2-etg.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning, underfordeling på 32 ampere.
Hovedsikring på 35 ampere (skrusikringer).

Kurser.

25 ampere. 1 stk.

16 ampere. 4 stk.

10 ampere. 2 stk.

Sikringsskap gang i tilbygd del

Inneholder: Automatsikringer, automatsikring (jordfeilautomat, 1 stk).

Kurser.

25 ampere. 1 stk.

16 ampere. 3 stk.

10 ampere. 1 stk.

Felles inntaksikring på 3 x 80 ampere på koffertloft.

El. oppvarming:

Varmekabler i gang og på begge bad.

Gulvvarme i felles entre.

Tre veggghengte panelovner, hvorav to stk er fra 2022.

Fiber:

Det er innlagt fiber i boligen.

Norgespris:

Eier har bestilt norgespris. Avtalen videreføres til ny eier. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgespris 50 øre per kilowatttime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

BKK kontroll:

BKK kontroll ble utført 31.08.2022. Påpekte avvik ble utbedret. BKK gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. El.anlegg blir ikke nærmere vurdert ettersom det har vært utført BKK kontroll i løpet av de siste 5 årene uten avvik eller når avvik er rettet. Det er variabel alder på el.anlegg. Det må påregnes generell oppgradering, ev. utskiftninger av eldre el.komponenter v/ behov.

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

Ja

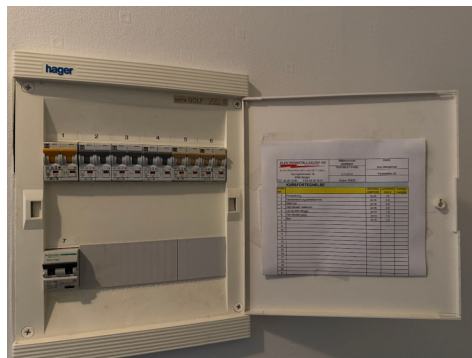
Inntak og sikringsskap

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

Nei



Sikringsskap i fellesarealer.



Sikringsskap i gang.



Felles inntaksikring på koffertloft.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er tilfylte masse og steinsatt inntil deler av grunnmur i u-etg.

Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks. vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc). Forbehold taes vedr. dette.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Det er ikke gjort geotekniske undersøkelser av byggegrunn. Vurdering av fundament og grunnforholdene er begrenset.

Grunnmur er oppført i murkonstruksjoner, pusset og malt, på opprinnelig del. Det er fasadeplater på utside av grunnmur mot nordvest.
Grunnmur i plasstøpt betong på tilbygd del.

Deler av grunnmur ligger bak påforede kjellervegger og under terreng, slik at deler av grunnmur ikke er besiktiget/tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe løs puss i ett lite område på opprinnelig del. Skjevheter i etasjeskille kan ha sammenheng med eventuelle skjevheter i fundament. For å kartlegge om det er pågående problemer må det foretas undersøkelser over tid. Dette faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnmur bør vedlikeholdes og repareres i område hvor det er løs puss.

Boligen har sannsynligvis satt seg over tid. Det anses ikke som nødvendig med tiltak med mindre det kommer ytterligere riss og sprekker.



Løs puss på grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et lett skrående terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke synlig knotteplast/fuktsikring inntil grunnmuren. I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i muren på grunn av byggeskikk i den aktuelle tidsperioden, da det ikke var vanlig å sikre muren på samme måte som dagens byggeskikk. Det er derfor spesielt viktig at det ikke oppstår vannansamlinger, eller at det blir større fuktpåkjenning enn nødvendig inntil eldre murer. Dersom det er jord/bed inntil muren, bør massen fjernes og erstattes med drenerende masser som pukk/grus.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På grunn av grunnmurens alder og datidens byggeskikk bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamlinger eller unødvendig stor fuktpåkjenning, bør tiltak utføres.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen har vannforsyning via felles brønn. Avløp til septiktank. Ukjent type avløpsrør og ukjent type vannledning.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Utvendige vann-avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Brønnvann har ikke vært testet de senere årene. Vanntest ble utført i 2020, og vannet var ikke godt nok til å drikke.

Konsekvens/tiltak

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

Vanntest bør utføres. Vannet bør ikke benyttes til drikkevann før det er dokumentert tilfredstillende.

TG 1 Septiktank

Septiktank i glassfiber.

Septiktank ble skiftet i 2018 ifølge tidligere rapport.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Septiktank er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Vedr. branncelleinndeling eldre boliger:

En eldre bolig vil ikke oppfylle dagens krav til brannseksjoner og brannsikkerhet, men det vil heller ikke utløse noe krav til utbedring så lenge det er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er etablert brannskille mellom boenhetene og mot felles trappeoppgang. For å tilfredstille dagens krav vil dette medføre betydelige utgifter.

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.

Vedr. radon:

Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforskriften.

Radonkart: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/

Eiendommen ligger i område med som er definert som usikker mtp. radonforekomst.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

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

Dersom det oppstår brann tilføy i en eldre bolig vil brannen spre seg raskere når det er avvik i branncelleinndelingen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstillingsplass

Byggeår

1987

Kommentar

Oppgitt byggesaksdokumenter

Standard

Bygningen fremstår med normal standard i h.h.t. byggeår.

Vedlikehold

Bygninger har jevnlig behov for vedlikehold.

Beskrivelse

Grunnmur i betong. Gulv mot grunn i betong.

Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

Saltak, konstruksjon av taksperrer tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

Renner og nedløp i sort plast.

Det er innlagt strøm i garasjen. Garasjen har leddet garasjeport med el.åpner. Garasjen er en del av dobbelgarasje.

Mrk.

Det er fuktskjolder flere steder i sutak. Takteking er mosegrodd flere steder.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av dette bygget. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapport.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

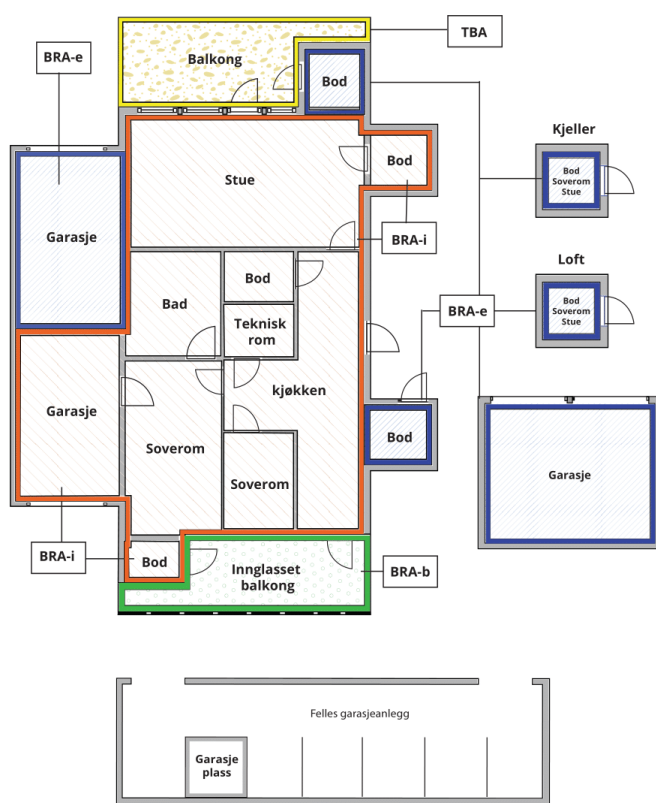
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Halvpart av tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U-etg		13		13	
1-etg	146			146	18
SUM	146	13			18
SUM BRA	159				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg		Bod (5,4 m ²), innredet bod (7,8 m ²)	
1-etg	Entré (5,3 m ²), biinngang (2,6 m ²), gang (11,2 m ²), bad (12,8 m ²), bad 2 (2,3 m ²), vaskerom (4,5 m ²), soverom (21,7 m ²), soverom 2 (17,5 m ²), soverom 3 (11,3 m ²), stue/kjøkken (45,7 m ²), soverom 4 (7 m ²)		

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 0,2 m² av bruksarealet i u-etg.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 4 m² av bruksarealet i 1-etg.

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

Takhøyde:

Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk.

Takhøyden i stue/kjøkken er 2,30 m - 2,34 m.

AVVIK TAKHØYDE:

Takhøyden i u-etg er under 2,20 m.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

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

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

AREALOPPMÅLING FORBEHOLD: På grunn av byggets /leilighetens /etasjens utforming er det en viss usikkerhet i arealmålingen. Derfor kan det være noe avvik i arealoppmåling i dette tilfellet. Dvs. at arealavvik kan overstige kravet i den nye avhendingsloven, Forbehold tas vedr. dette.

Areal er oppgitt på alle rommene. Det gjøres oppmerksom på at rommene som er vanskeligst å måle har ca. areal og det kan dermed være noe arealavvik på nevnte rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger. Plantegninger over u-etg og 1-etg ligger ikke i kommunens arkiver. Det er derfor huket av for at det ikke foreligger komplette tegninger.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Opplysninger fra eier:

2022, juli - Byttet Peis. Varme AS (faktura foreligger)

2023, mars - Utbedring av punkter etter EL kontroll. ALFA OMEGA ELEKTRO AS (bekreftelse fra BKK foreligger)

Regi av tidligere eier:

2022 - Byttet varmtvannsbereder, vannpumpe og rør i kjeller. VVS Bergen (Tilbud foreligger)

2022 - Byttet vinduer i kjeller (ikke mottatt dokumentasjon)

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1-etg		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg		Garasje med en biloppstillingsplass (28,9 m ²)	

Kommentar

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Kim Hestad	Kunde
	Nina Hasfjord	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	96	159	0	1	810.7 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Fanastølen 20

Hjemmelshaver

Kim Hestad & Nina Hasfjord

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landlig beliggenhet i ett etablert boligområde på Fana.

Fra boligen er det utsikt over nærområde/nabolaget og videre mot Sund og omkringliggende fjell, samt sjøutsikt.

Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger.

Gangavstand til dagligvarebutikker i Krokeidevegen.

Ca 6 km til Lagunen Storsenter med alle fasiliteter/servicetilbud.

Kort avstand til badeplass i Melkeviken og Sageneset.

Gode turmuligheter med bla. Fanafjellet og Hordneskogen i nærområde.

Gode bussforbindelser til Lagunen. Bybanestopp på Lagunen.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning (brønn).

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp til septiktank.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommuneplan (65270000). Formål: Lnf-område.

Planid: 65270000.

Saksnr: 2014/18880, 2022/20468.

Planens navn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030.

Type plan: Kommuneplanens arealdel.

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.

Vedtak i kraft: 19.06.2019.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:

Tomten er felles for snr 1 og snr 2. Andel fellesareal: 405,4 m² i h.h.t sameiebrøk.

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, murer/bed og div prydbusker/beplantning.

Biloppstillingsplass med plass til flere biler på tomten + garasje.

Mrk.

Forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten. Det anbefales på generelt grunnlag å overvåke tilstanden på forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter/setninger eller tre rekkverk/tre trapp har råteskader, bør utbedringer utføres. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved mur og utvendige trapper når nivåforskjellen er over 0,50 meter, dersom dette mangler.

Kommentar:

Forstøtningsmurer bærer preg av elde/slitasje og flere skjevheter og setninger/sprekker ble observert.

Tinglyste/andre forhold

Eiendomsbrøk.

For hver seksjon i et sameie er det fastsatt en sameiebrøk som angir seksjonseierens eierandel i sameiet. Denne brukes som grunnlag for fordeling av fellesutgifter og fellesinntekter.

Sameiebrøken er fordelt 1/2.

Servitutter.

En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servitutt kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:

1945/303256-3/106 12.11.1945 BESTEMMELSE OM GJERDE

Overført fra: KNR: 4601 GNR: 96 BNR: 159

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2000/12607-2/106 12.05.2000 ERKLÆRING/AVTALE

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser:

Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Gjennomgått		Nei
Byggetegninger/kommunal info		Innhentet via megler/lagret	Gjennomgått		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Gjennomgått		Nei
El. spørsmål til eier		Lagret	Gjennomgått		Nei
Boligmappa.no		Eier har vist innhold/dokumenter i boligmappa.no	Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsannonser		Lagret	Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsprospekt		Lagret	Gjennomgått		Nei
Div. fakturaer og bkk rapport		Lagret	Gjennomgått		Nei
Svar på e post		Lagret	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	
2	18.02.2026	Revidering etter at byggetegninger og byggesaksdokumenter på garasje er mottatt.

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 tjenestetyster.

• 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 tilgjengelig 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.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fukttinnhold 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.

PERSONVERN

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](#)

EGNE PREMISER:

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkelt punkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befarings er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:

Egenerklæringsskjema 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.