

# Nordre Skogveien 16 A 5057 BERGEN

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1911
Hovedbygg BRA:	122 m <sup>2</sup>
Hovedbygg BRA-i:	122 m <sup>2</sup>
Sum alle bygg BRA:	144 m <sup>2</sup>
Sum alle bygg BRA-i:	122 m <sup>2</sup>
Rapportdato:	26.2.2026 (Gyldig til 26.2.2027)

## Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

### Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/40403>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

### 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

#### Utvidet el-kontroll

Boligen har et dels eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

#### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG 2 pga alder.
Rom under terreng	TG 2 pga alder.
Balkong, terrasse, platting: Platting	TG 2 pga alder/slitasje.
Takkonstruksjon og loft	TG 2 pga tegn til borebiller/mit på loft.
Taktekking	TG 2 pga alder på tak over tilbygg (bad og entré)
Avløpsrør	TG 2 pga manglende synlig lufting av kloakk.
Vannledninger	TG 2 pga manglende mansjetter på rør under kjøkkenvask.
Våtrom: Bad - Overflater	TG 2 pga svakt fall og vindu i våtsone.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 pga alder (10 år)

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Soverom i 2.etg mangler godkjent alternativ rømningsvei.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende ikke anbefalt sikkerhetsnivå.

Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger.

Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Takstige er ikke montert. Forholdet medfører manglende sikker adkomst til skorstein, og eventuell feiing vil derfor ikke bli utført.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**24.2.2026**

Rapportdato  
**26.2.2026**

### Hjemmelshavere

Navn: **Hans Petter Teige**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Frøyen**  
Firma: **Frøyen Takst AS**  
Tittel: **Bygningssakkyndig fagskoleingeniør**  
Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg Forsikring**

Telefon: **40099909**  
Epost: **thomas@froyentakst.no**  
Adresse: **Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**



#### Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

#### Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre enn hva som oppgis under tabeller for forventet brukstid og «levealder» for bygningsdeler. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc). Om ikke annet er nevnt er opplyste tiltak/endringer opplyst fra eier. Tilleggsbygg (naust, garasje, utebod etc) vurderes dersom dette er bestilt (tillegg i pris ref. ordrebekeftelse).

### Informasjon om boligen

Adresse: **Nordre Skogveien 16 A, 5057 Bergen**

Kommunenr: **4601**      Gårdsnr: **158**      Bruksnr: **658**      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: **1911 - Kilde: Opplyst fra eier**

Boligtype: **Enebolig**

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGGEMÅTE

Grunnmur av murt naturstein innvendig påføret med murt leca, pusset og malt. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med trekledning i fasade. Vinduer med isolerglass. Etasjeskillere av trebjelkelag. Saltak tekket med skifer over entré og bad samt metallplater på hovedtak.

##### OVERFLATER

Gulv: Fliser på bad og entré. Belegg på vaskerom. Ellers laminat.

Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater og veggpaneler.

Tak: Himlingsplater.

## OPPVARMING

Ildsted og varmepumpe. Ellers elektrisk oppvarming og gulvvarme i u.etg og bad i 1.etg.

## VENTILASJON

Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra bad og kjøkken.

## OPPSUMMERING

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1911 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 registreres bl.a større skjevheter i Etasjeskiller, noe som anses som normalt med hensyn til alder på boligen. Videre noe setninger i utvendig hagemurer. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Ny taktekking på hovedtak (Dokumentasjon: Tilbud)	Ja
2020	Utvendig påføring og etterisolering av yttervegger samt ny kledning (Dokumentasjon: Tilbud)	Ja
2016/2017	Nye vinduer og ytterdører med unntak av ett kjøkkenvindu med blyglass (Dokumentasjon: Kvittering)	Ja
2019/2020	Pusset opp u.etg samt lagt inn «rør i rør» vannforsyning og ny varmtvannsbereder (fra 2010) på vaskerom (Dokumentasjon: Kvitteringer/tilbud)	Ja
2016	Renovert bad i 1.etg (Dokumentasjon: Sjekkliste på membran)	Ja
1990	Bygget garasje.	Nei
Ca 70/80-tallet	Tilbygg med entré og tilbygg med bad.	Nei

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

## Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	122	122	0	0	65
Garasje	22	0	22	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>144</b>	<b>122</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>65</b>

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	27	27 Romfordeling: - Gang/kjellerrom: 22,6 m <sup>2</sup> - Vaskerom: 3,7 m <sup>2</sup> Takhøyde: 2,01m og 1,97m i hovedrom. 1,90m i vaskerom.  0,7 m <sup>2</sup> går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	0	0	0
1. etasje	52	52 Romfordeling: - Entré: 2,9 m <sup>2</sup> - Gang/trapperom: 5,6 m <sup>2</sup> - Bad: 5,4 m <sup>2</sup> - Stue/kjøkken: 36,0 m <sup>2</sup> Takhøyde stue: 2,38m  2,1 m <sup>2</sup> går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	0	0	65
2. etasje	43	43 Romfordeling: - Trapperom/gang: 9,6 m <sup>2</sup> - Soverom 1: 11,3 m <sup>2</sup> - Soverom 2: 21,0 m <sup>2</sup> Takhøyde vaterhimling: 2,35m  1,1 m <sup>2</sup> går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>122</b>	<b>122</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>65</b>

## Bygning: Garasje

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	22	0	22 Romfordeling: - Garasje	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderrobekap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-2</b>
<p>Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast men unntak av tilbygget del som har synlig bruk av knotteplast.</p> <p>Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning.</p> <p>Dreneringen vurderes å ha nådd erfaringsbasert funksjonstid, noe som gir økt risiko for redusert funksjon og fuktrelaterte følgeskader over tid. TG 2 pga alder.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Viktig å påse at overflatevann dreneres bort fra bygningen og at nedløp til drenerør renses jevnlig. Ellers ikke avdekket behov for akutte tiltak. Med hensyn til alder bør det dog fortløpende vurderes om det skal gjøres enkelttiltak.</p>	

## 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

## 6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

### Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Innvendige vegger i u.etg består i hovedsak av murt leca. Det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Grunnet alder på boligen vil det alltid være en viss risiko for fuktvandring i grunnmur da det ikke var vanlig å benytte fuktsperre mot grunn da boligen ble bygget.

TG 2 pga alder.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende kontroll for fukt må påregnes grunnet alder på boligen.

## 6.4 Balkong, terrasse, platting: Platting

Type	Platting
Terrasseplatting ved inngangsparti og del bak boligen på ca 24 m <sup>2</sup> med dekke av terrassebord i trevirke direkte på terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	
Terrassebord fremstår slitte og trekker nok noe fukt fra terreng (TG 2)	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å oppgradere dekket samt legge ned fuktsperre mot terreng før nye terrassebord monteres.

## 6.5 Balkong, terrasse, platting: Altan

Type	Balkong
Altan på 41 m <sup>2</sup> i trekonstruksjoner med dekke av terrassebord i trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bygget i 2023.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

## 6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/ytterdører med 2-lags isolerglass i trekarmen. Kjellerdør i pvc.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.	
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

## 6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-1</b>
Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendig og utvendig besiktigelse.	

## 6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
<b>Totalvurdering av skorstein over tak</b>	<b>TG-1</b>
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Inntekket pipe over tak.	

## 6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ja
Noe svak i takkonstruksjon ble registrert ved kontroll på loft. Dette vurderes som normale forhold alder tatt i betraktning.	
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Ja
Registreres flyvehuller fra borebiller/mit i takkonstruksjon. Dette forekommer ofte i eldre bygg og kan i dette tilfelle være et resultat av svak ventilering.	
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Totalvurdering av takkonstruksjon og loft</b>	<b>TG-2</b>
Det er registrert manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Forholdet vurderes å øke risikoen for fuktbelastning over tid.	
Ellers normale forhold alder tatt i betraktning.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anbefaler kontroll av skadedyrselskap for vurdering av tiltak.	

## 6.10 Takteking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Metallplater, Skiferstein
Skifer på tilbygg (bad og entré) fra 70/80-tallet. Hovedtak er tekket med metallplater (imitert takstein).	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av takteking</b>	<b>TG-2</b>
Taktekingen på tilbygg (bad og entré) har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer (TG 2 pga alder) Øvrig tak (hovedtak) er av nyere årgang uten synlig avvik (TG 1)	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ikke funnet behov for akutte tiltak utover jevnlig kontroll.	

## Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
<p>Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.</p> <p>Integrerte hvitevarer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Induksjon platetopp</li> <li>- Steikeovn</li> <li>- Kjøleskap</li> </ul> <p>Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.</p> <p>Kjøkken fra 2016.</p>	

## Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

## 6.12 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Soverom i 2.etg mangler godkjent alternativ rømningsvei.	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
<p>Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende anbefalt sikkerhetsnivå.</p> <p>Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.</p>	

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
<p>Det er ikke montert snøfanger.</p> <p>Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.</p>	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
<p>Takstige er ikke montert. Forholdet medfører manglende sikker adkomst til skorstein, og eventuell feiling vil derfor ikke bli utført.</p>	

## 6.13 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Ifm arbeider i u.etg og bad er det lagt nye avløpsrør ut fra huset.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ifm arbeider i u.etg og bad er det lagt nye avløpsrør ut fra huset.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
<p>Kloakk er ikke luftet over tak, noe som kan medføre at vannlås suges tomme og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen (TG 2)</p> <p>Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anbefaler kontroll utført av rørlegger for vurdering av eventuelle behov for tiltak vedrørende lufting.	

## 6.14 Vannledninger



Fordelerskap til «rør i rør» vannforsyning på vaskerom.



Hovedstoppekran.



Mangler mansjetter på vannrør.

Type anlegg Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.

Er det etablert fordelerskap? Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

### Oppsummering av vannledninger

**TG-2**

Mangler mansjetter på vannrør under kjøkkenvask (TG 2)

Ellers normalt god stand uten synlige avvik.  
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler montering av mansjetter på vannrør under kjøkkenvask.

## 6.15 Elektrisk



Eget sikringsskap til u.etg.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? Nei

Type sikringer Automatsikringer

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? Ja

Sikringer er skiftet etter byggeår men alder er ukjent.

Ellers utført arbeider ifm bad og renovering av u.etg.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent
Ukjent når det ble skiftet til automatsikringer og om krav om samsvarserklæring var innført da.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
<p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
<p>Boligen har et dels eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.</p>	

## 6.16 Varmesentral



Type anlegg	Varmepumpe
Luft til luft varmepumpe.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Montert i 2019.	
Når var siste service på anlegget?	
Service i desember 2025.	

**Totalvurdering av varmesentral**

TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

**6.17 Varmtvannsbereder**

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2010

Størrelse

198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

**Oppsummering av varmtvannsbereder**

TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

**6.18 Ventilasjon**

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

**Oppsummering av ventilasjon**

TG-1

Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra bad og kjøkken.

Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden i tillegg til oppgradert aktivt avtrekk fra bad og kjøkken. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

**6.19 Våtrom: Bad**



Vindu i dusjsone (TG 2)

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger. (2016)	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

### Oppsummering av overflater

**TG-2**

#### Fallforhold:

10mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.  
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået (TG 2)

Vindu er plassert i våtsone og utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen (TG 2)

Overflater fremstår ellers i normalt god stand.

### Anbefalte tiltak overflater

Anbefaler demontering av listverk til dørterskel for å undersøke evt bakomliggende membran og om det er mulig å skjøte denne for å lage oppbrett ved dørterskel. Dette vil i så fall kunne gi en bedre fuktsikring av rommet med hensyn til at det er noe svak fall til sluk. Videre anbefales det å montere fuktbeskyttelse mot vindu for å hindre evt vannsprut. Vindusvisker bør demonteres for å undersøke om det er foretatt ekstra fuktsikring mot vinduskarm.

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.</p> <p>Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk. TG 2 pga alder (10 år)</p>	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
Fungerer med dette avviket (alder)	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
<p>Inneholder:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vegghengt toalett</li> <li>- Benkeskap med servant</li> </ul>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Annen godkjent løsning
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Hulltaking mot dusjsone er ikke mulig da denne vender ut mot yttervegg. Hulltaking er derfor tatt fra bod under trapp. Det gjøres oppmerksom på at dette ikke er et sted som det erfaringsmessig oppdages fuktskader og at resultat av denne målingen derfor kan være noe misvisende.

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befarings, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Fremvist noe dokumentasjon i form av sjekklister for membran.

## 6.20 Vaskerom

### Beskrivelse

Rommet er ikke bygget som et tradisjonelt våtrom men som et rom med vanninnstallasjon. Det er ikke lagt opp til dusj eller andre installasjoner som påfører rommets overflater fritt vann ved normal bruk. Rommet er derfor vurdert som «rom med vanninnstallasjon» og ikke som et våtrom i denne rapporten.

### Oppsummering

Belegg på gulv og malte vegger.

Inneholder:

- Opplegg for vaskemaskin
- Varmtvannsbereider
- Fordelerskap til «rør i rør» vannforsyning
- Utslagsvask

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

## 6.21 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme