

Tilstandsrapport



 Enderekkehus

 Petedalsflaten 30, 5254 SANDSLI

 BERGEN kommune

gnr. 38, bnr. 340

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 03.12.2025

Rapportdato: 15.02.2026

Oppdragsnr.: 20286-2511

Referansenummer: WY7923

Foretak: Takstoppdrag 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 byggeregler

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:

Enderেকেহুস over tre plan. Bygget i 1989, tilbygd i 2006.
Sørvendt altan på 11 m² med utgang fra stue.
Sørvendt terrasse på ca 58 m² med utgang fra soverom.
Tilhørende garasje med en biloppstillingsplass i utvendig garasjerekke, bygget i 1997.

Eiendommen har 1/29 ideell andel av gnr 38 og bnr 312 (fellesområde på 5098,9 m²).

Eiendommen ble etablert 06.04.1989 har gnr. 38 og bnr. 340 i Bergen Kommune. I 1989 ble rekkehuset oppført. Rekkehuset går over tre plan og har saltak med betongtakstein. Nåværende eier har bodd i boligen siden den ble oppført. Innflytting i januar 1990. Det er gjort noen oppgraderinger over tid. Det henvises til de enkelte punkter for beskrivelse av oppgraderinger. Boligen har flere bygningsdeler fra byggeår og det er påpekt flere punkter/avvik i rapporten hvor det bør påregnes oppgraderinger/ev. utskiftninger 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 1989 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.

Enderেকেহুস - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Gesims og vindskier av trekledning. Renner og nedløp i aluminium. Taktekking er skiftet i 2026. Oppdraget ble ferdigstilt og fakturert 13. Februar 2026. Garanti tid starter på fakturadato. Arbeidet ble utført av Tak og Pris AS.

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av liggende dobbelfasett trekledning. Felt av fasadeplater på endevegg. Ytterkledning er fra byggeår/tilbygd år.

Vinduer og dører:

Isolerglass i trekarmer. Ett Velux takvindu (isolerglass i hvite pvc karmer).

Ytterdør bod: Panelt tredør.

Ytterdør: Hvit dørblad med felt av cotswoldglass.

Altandør stue: Dørblad i isolerglass, hvite trekarmer.

Terrassedør soverom: Hvit tredør med felt av isolerglass.

To vinduer i tilbygd del er fra 2006. Øvrige vinduer er fra byggeår. Takvindu ble skiftet i 2023. Ytterdør, altandør i stue og terrassedør på soverom ble skiftet i 2017. Ytterdør i bod er fra byggeår.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, tre-stavs eikeparkett, tre-stavs merbau parkett, vinylbelegg, skiferfliser.

Vegger: Malt tapet, malt strie, malt platekledning, mdf panel, panel.

Himling: Takplater, malt platekledning, malte strie, panel.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:

- Nye overflater i entre/gang, kjøkken og loftstue i 2006.

Annet:

- Garderobeskap på begge soverom i u-etg.

- Garderobeskap på soverom i loft-etg.

Pipe og ildsted:

Pipe i murkonstruksjoner (elementpipe).

Ildsted i stue. Peisinnsetts med glassfront. Produsent: Dovre. Fra begynnelsen av 1990-tallet. Peisinnsetts er ikke rentbrennende.

Feieluke er plassert i u-etg.

Innvendige trapper:

Furutrapp med åpne trinn.

Trappene er fra byggeår.

Innvendige dører:

Formpresset slett dørblad, furu fyllingsdører. To skyvedører.

Innendørene er fra byggeår, unntatt badedør i u-etg som ble skiftet i ca 2014/2015.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad u-etg. Areal: 4,2 m².

Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger, takplater i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, dusjkabinett.

Avtreksventil i himling.

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte til sluk. Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

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 delvis modernisert i ca 2014/2015. Arbeidet ble utført i privat regi. Badegulv, røropplegg, sluk og varmekabler er fra byggeår og badet må anses å være utdatert.

Bad hoved-etg. Areal: 2,6 m².

Våtromsbelegg på gulv, baderomsplater på vegger, takplater i himling.

Inneholder: Servant, speil og belysning, toalett, dusjgarnityr.

Avtreksventil i himling.

Beskrivelse av eiendommen

Badet er fra byggeår og må anses å være utdatert. Badet har ikke vært benyttet til dusjing på mange år.

Vaskerom. Areal: 2,7 m².
Våtromsbelegg på gulv, malt strie på vegger, takplater i himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank.
Avtrekksventil i himling.

Vaskerom er fra byggeår og må anses å være utdatert.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 18 m². Ny kjøkkeninnredning i 2006.
Skiferfliser på gulv, malt plateledning på vegger, takplater m/halogen spotlights i himling.
Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter i høyglans.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Bosch).
- Platetopp m/induksjon (Gorenje).
- Oppvaskmaskin (Siemens).
- Kjøleskap (Siemens).

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

Kjøkkeninnredning ble levert av Bergen Kjøkken Atelier. Takplater ble skiftet i ca 2020/2021 pga lekkasje i forbindelse med utskiftning av naboens tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekraner er plassert bak inspeksjonsluke på vaskerom.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 200 liter. Produksjonsår: 2010. Produsent: Oso Hotwater.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av Oswald Jørs AS.

Ventilasjon:

Mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra våtrommene.
Aggregat er plassert i bod i loft-etg (ikke i bruk). Type: Genvex. Fra byggeår. Ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og enkelte ventiler i yttervegger, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør/terrasedør.

El.anlegg:

Sikringssskap i entre/gang.
Inneholder: Automatsikringer, strømmåler m/fjernavlesning, overspenningsvern, ringetrafo.

Hovedsikring på 63 ampere.

Kurser.

20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 6 stk.
10 ampere. 2 stk.

Ny strømmåler i desember 2017.

Belysningsutstyr:

Innfelte halogen spotlights i himling i entre/gang, loftstue og på kjøkken. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:

Varmekabler i deler av entre/gang, deler av kjøkken og på begge bad.
Eswa gulvvarme i kjellerstue/trapperom i u-etg.
En vegghengt panelovn (eldre modell).

Sentralstøvsuger:

Boligen har opplegg for sentralstøvsuger. Motor/beholder må ev. plasseres på vaskerom. Sentralstøvsugermotor er fjernet.

Elbil ladestasjon:

Det er elbil ladestasjon i garasje. Produsent: Zaptec. Fra 2023.

Norgespris:

Eier har pr. i dag ikke bestilt norgespris. For å bestille: Gå til Elhub.no og logg inn på «Elhub Min Side» med elektronisk ID. 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 40 øre per kilowatttime eksklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Parkering:

En biloppstillingsplass i garasje i utvendig garasjerekke. For øvrig er det gjesteparkering på oppmerkede plasser.

Fellesområde:

Fellesområde er opparbeidet med interne veier, lekeplass, mur/bed og div prydbusker/beplantning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enderekkehus

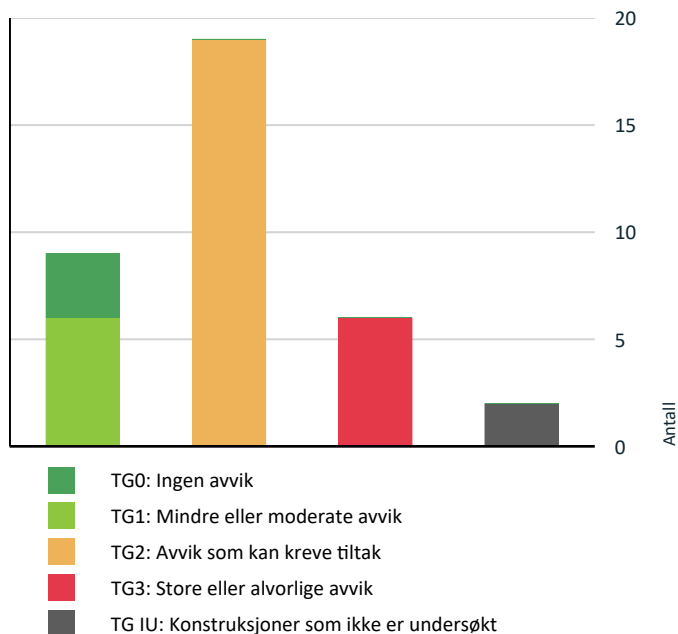
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

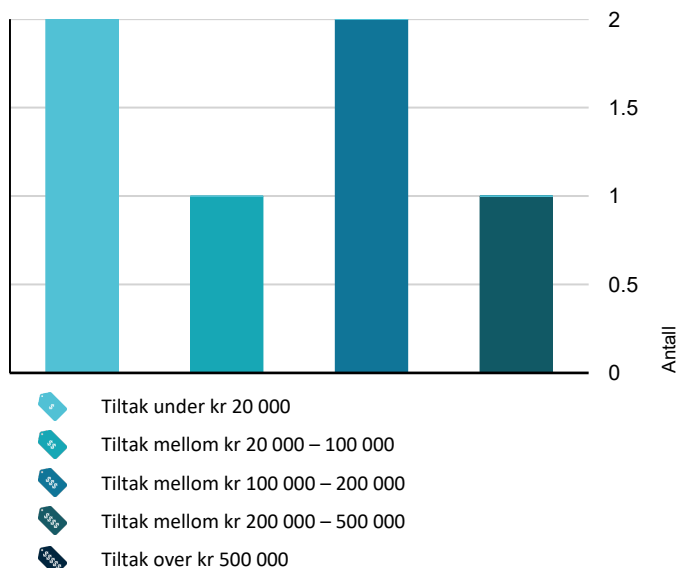
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enderekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Soveromsvindu v/terrassedør i u-etg [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U-etg > Bad (4,2 m²) > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U-etg > Vaskerom (2,7 m²) > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hoved-etg > Bad (2,6 m²) > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > U-etg > Bad (4,2 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U-etg > Vaskerom (2,7 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdør bod [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Sørvendt terrasse med utgang fra soverom. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [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 > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > Hoved-etg > Kjøkken (18 m²) > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENDEREKKEHUS



Byggeår
1989

Kommentar
Oppgitt av eier

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.

UTVENDIG

! TG 0 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Taktekking er skiftet i 2026. Oppdraget ble ferdigstilt og fakturert 13. Februar 2026. Garantitid starter på fakturadato. Arbeidet ble utført av Tak og Pris AS.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble takteking vurdert fra bakkenivå og takvindu 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.



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

! TG 0 Nedløp og beslag

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

Renner, nedløp, beslag og takhetter er skiftet og nye snøfangere er montert i 2026. Arbeidet ble utført av Tak og Pris AS.

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

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



Rennemerker og malingsflass på pipe innvendig. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert på befaringsdagen.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er utført som bindingsverk.
Ytterkledning av liggende dobbelfalset trekledning. Felt av fasadeplater på endevegg.

Ytterkledning er fra byggeår/tilbygd år.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tilstandsrapport

- 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:

Flere kledningsbord har værøppsprukket/slitt trevirke, spesielt på fasader mot sør. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på eldre kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Andre tiltak:

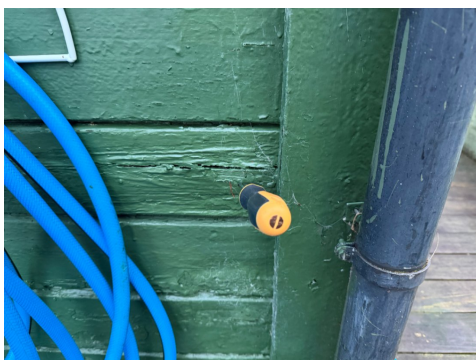
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilleggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Tidspunkt for eventuell utskifting av ytterkledning er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc. Dersom det skal foretas fasadeoppgradering må det tillages musebånd bak nederste kledningsbord og etablere god lufting mellom kledning - vindtetting.

Det bør vurderes å foreta utskiftning av ytterkledning på hele fasaden mot sør i forbindelse med utskiftning av råteskadet kledning.



Råte i kledningsbord.



Råte i kledningsbord.



Råte i kledningsbord.



Råte i hjørnebord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak.

Konstruksjon av taksperrer.

Koffertloft med tilgang fra veggluker i knevegger.
Gode oppbevaringsmuligheter.

Hele takkonstruksjonen er gjenkledd og utilgjengelig for besiktigelse.
Dvs. at det ikke er mulig å kontrollere hvordan lufting er utført og hvilke tilstand takkonstruksjonen har.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er påvist andre avvik:

Det er fuktmerker og soppdannelse på kott etter tidligere lekkasje fra sløys.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Materiale med fuktmerker og soppdannelse må lokal utbedres og skiftes for å lukke avviket. Dersom isolasjon etc. i skjult konstruksjon er fuktig må det foretas uttørking og ev. utskiftning av fuktige materialer.

På generelt grunnlag: Takkonstruksjonen bør jevnlig kontrolleres.

Tilstandsrapport



Fuktmerker og soppdannelse på kott etter tidligere lekkasje. Takteking er nå skiftet.

TG 1 Nyere takvindu

Ett Velux takvindu (isolerglass i hvite pvc karmen).

Takvindu ble skiftet i 2023.
Vindu har liten slitasje.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 3 Soveromsvindu v/terrasedør i u-etg

Isolerglass i trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindu v/terrasedør på soverom har høyt fuktinnhold i karm og er modent for utskiftning. Kostnadsestimat gjelder utskiftning av vindu v/terrasedør på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning av vindu v/ terrasedør på soverom må påregnes.

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.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Høyt fuktinnhold i karm på soveromsvindu v/ terrasedør.

TG 2 Vinduer

Isolerglass i trekarmer.

To vinduer i tilbygd del er fra 2006. Øvrige vinduer 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:

Noen vinduer går tregt. Ett vindu på kontor kan ikke åpnes. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt (gjelder vinduer fra byggeår). 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 utskiftning 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.



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

TG 2 Ytterdør bod

Ytterdør bod: Panelt tredør.

Ytterdør i bod er fra byggeår.

Ytterdør 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:

Tilstandsrapport

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 1 Dører

Ytterdør: Hvit dørblad med felt av cotswoldglass.
Altandør stue: Dørblad i isolerglass, hvite trekarmen.
Terrassedør soverom: Hvit tredør med felt av isolerglass.

Ytterdør, altandør i stue og terrassedør på soverom ble skiftet i 2017.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:

Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

TG 2 Sørvendt terrasse med utgang fra soverom.

Sørvendt terrasse på ca 58 m² med utgang fra soverom.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.
Rekkverk av stående bord.
Terrassen ligger på bakkenivå, så det er ikke krav til rekkverkshøyde.

Vurdering av avvik:

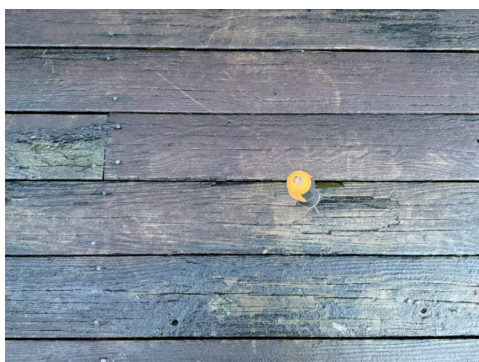
- Det er påvist andre avvik:

Utvendig trevirke og terrassebord har værøppsprukket/slitt trevirke flere steder. Lokal råte ble observert. Det er svikt i terrassebordene flere steder. Det skyldes for stor avstand mellom underliggende bjelker.

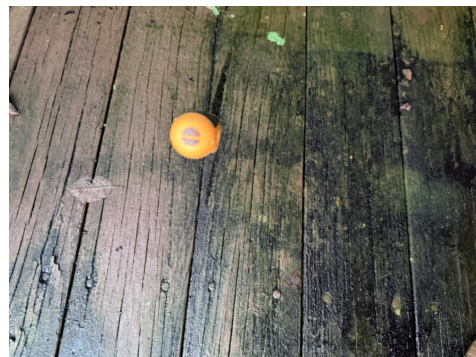
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generell oppgradering og utskiftninger må påregnes.



Råte i terrassebord.



Råte i terrassebord.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt altan på 11 m² med utgang fra stue.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.
Rekkverk av liggende bord og toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,91 m - 0,92 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Det er eldre manuelt styrt markise v/altan (ikke tilstandsvurdert).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Utvendig trapp mellom altan - terrasse har store åpninger i rekkverk. Utvendig trevirke og terrassebord har værøppsprukket/slitt trevirke flere steder. Lokal råte ble observert. Det er svikt i terrassebordene flere steder. Det skyldes for stor avstand mellom underliggende bjelker.

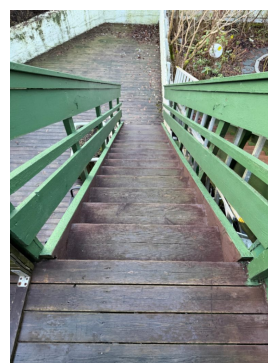
Kostnadsestimat gjelder utskifting av søyler som har råteskader i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Generell oppgradering og utskiftninger må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

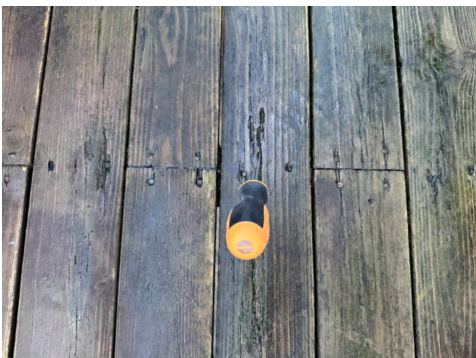


Store åpninger i rekkverk i trapp mellom terrasse - altan.

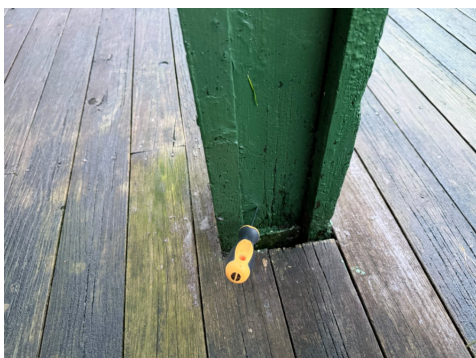
Tilstandsrapport



Råte i kledningsbord på levegg.



Råte i terrassebord.



Råte i nedre del av søyle.

INNVENDIG

Overflater

Gulv: Laminat, tre-stavs eikeparkett, tre-stavs merbau parkett, vinylbelegg, skiferfliser.
Vegger: Malt tapet, malt strie, malt platekledning, mdf panel, panel.
Himling: Takplater, malt platekledning, malte strie, panel.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:

- Nye overflater i entre/gang, kjøkken og loftstue i 2006.

Annet:

- Garderobeskap på begge soverom i u-etg.
- Garderobeskap på soverom i loft-etg.

Generelt.

Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Boder ol. er ikke beskrevet.

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.

Vurdering av avvik:

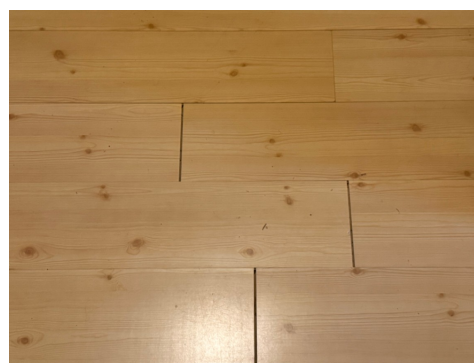
- Det er påvist andre avvik:

Det er fuktmerker på noen takplater. Ikke tegn til fukt/lekkasje på takplater på befaringsdagen. Eldre overflater bærer preg av elde/slitasje. Laminatgulv har svelling/slitasje og gliper i flere skjøter. Parkett har en del slitasje/striper. Bom registrert i flere gulvfliser i entre/gang. Noen gulvfliser virker å ha delvis løsnet fra fliselim. Reservefliser foreligger.

Konsekvens/tiltak

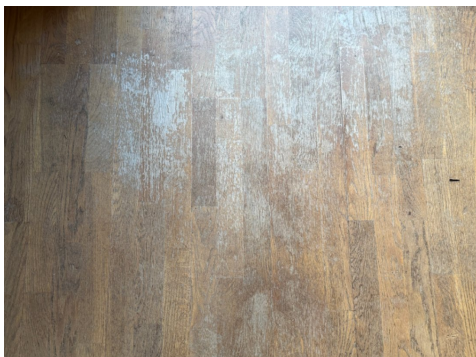
- Andre tiltak:

Generell oppgradering av eldre overflater og utbedring av påpekte punkter må påregnes for å lukke avviket.

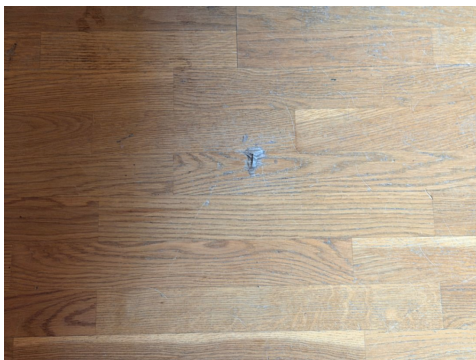


Gliper i laminat i kjellerstue.

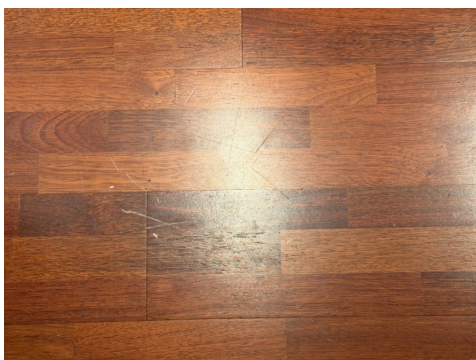
Tilstandsrapport



Stor slitasje i parkett i stue.



Hakk i parkett i stue.



Slitasje/striper i parkett i loftstue.



Etasjeskille/gulv mot grunn

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 - 23 mm skjevheter registrert v/kontroll. Det er spesielt skjevt på kjøkken og i loftstue.

Mrk.

Det er stedvis knirk i gulv, spesielt v/trapp i stuedel.

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. Utskiftning 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 loftstue.



Bilder viser skjevheter i gulv i loftstue.



Radon

Tilstandsrapport

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

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 atomhetsgrad moderat til lav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i murkonstruksjoner (elementpipe).
Ildsted i stue. Peisinnsats med glassfront. Produsent: Dovre. Fra begynnelsen av 1990-tallet. Peisinnsats er ikke rentbrennende. Feieluke er plassert i u-etg.

Det opplyses at det ikke er kjente merknader fra feier vedr. pipe og ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pga ildstedet sin alder bør det foretas jevnlig kontroll og foreta utbedringer eller utskiftninger v/behov.

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Deler av grunnmuren ligger mot tilfylte masser, gjenkledd på innside. Påforet kjellervegg er oppført som stenderverk i tre og påmontert plater.

Gulv mot grunn:
Betonggulv direkte på grunn.

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt. Sted for hulltaking: Kjellerstue.

Trefukt/vektprosent med ble målt med pigger på innside av inspeksjonsluke. Det viste vektprosent på 18,9 %.
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 81,9 % ved en temperatur på 13,4 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:

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 er det stor sannsynlighet at det er avvik/skader i konstruksjon dersom man åpner vegger. Påforet vegger mot terreng er påmontert dampspærre/plast. Dette var vanlig på 1980/1990-tallet, men blir i dag sett på som en risikokonstruksjon og er mulig årsak til fuktskader. Kostnadsestimat gjelder nærmere undersøkelser og utbedringer av eventuelle skader i påforede kjellervegger. Kostnadsestimat inkluderer ikke arbeid på utvendig drenering.

Konsekvens/tiltak

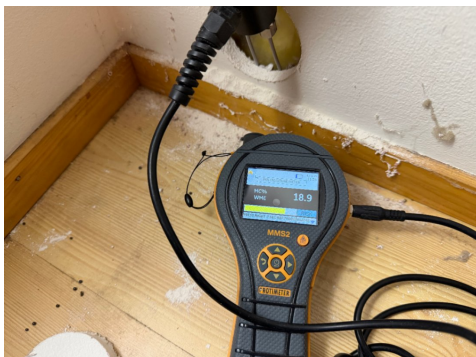
- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser og utbedringer må påregnes.

Det anbefales å la grunnmur være synlig på innside. Påforete vegger i kjeller frarådes, da kjellere ofte er utsatt for fukt. Hulrommet bak vegg kan samle fukt, som kan føre til mugg, råte og dårlig innneklima. Bruk heller fuktbestandige materialer eller isoler på utsiden av vegg, om mulig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Måling av trefukt/vektprosent.



Måling av relativ luftfuktighet.



Innvendig trapp mellom hoved-etg - loft-etg.



Slitasje/striper i trappetrinn.

TG 2 Innvendige trapper

Furutrapp med åpne trinn.

Trappene er fra byggeår.

Kommentar:

Furu er et ganske mykt treslag som derfor er særlig utsatt for slitasje, striper og hakk enn feks. eik og ask som er hardere treslag. Det må derfor påregnes mer slitasje i trapper i furu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappetrinn har en del slitasje. Det mangler rekkverkspile v/vegg i loft-etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappetrinn bør slipes og behandles. Det bør montere rekkverkspile v/vegg i loft-etg.



Det mangler rekkverkspile v/ trapp i loft-etg. Bør utbedres.

TG 2 Innvendige dører

Formpresset slett dørblad, furu fyllingsdører. To skyvedører.

Innerdørene er fra byggeår, unntatt badedør i u-etg som ble skiftet i ca 2014/2015.

Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre innerdører bærer preg av elde/slitasje. Flere innerdører tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Flere innerdører bør justeres. Generell oppgradering, ev. utskiftning av eldre innerdører må påregnes for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Stor slitasje på dørterskel på bad i hoved-etg.

VÅTROM

U-ETG > BAD (4,2 M²)

Generell

Bad u-etg. Areal: 4,2 m².

Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, dusjkabinett.

Avtreksventil i himling.

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte til sluk. Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

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 delvis modernisert i ca 2014/2015. Arbeidet ble utført i privat regi. Badegulv, røropplegg, sluk og varmekabler er fra byggeår og badet må anses å være utdatert.

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 var i bruk da boligen var bebodd, 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. Ingen tegn til tettesjikt/membran.



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



Røropplegg under servant.

U-ETG > BAD (4,2 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger i dusjsone er en yttervegg/bakvegg.

Ved fuktsøk på tilgjengelige overflater ble det ikke avdekket unormale forhold. Det presiseres at fuktsøk på overflater inne på badet er forbundet med stor usikkerhet, da man ikke kan fastslå om eventuell fukt ligger på riktig eller feil side av membranen.

U-ETG > VASKEROM (2,7 M²)

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom. Areal: 2,7 m².

Våtromsbelegg på gulv, malt strie på vegger, takplater i himling.

Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank.

Avtrekkssventil i himling.

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

Vaskerom er fra byggeår og må anses å være utdatert.

Hva betyr tilstandsgrad 3 på vaskerom?

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. I flere tilfeller kan vaskerom fortsatt benyttes så lenge det ikke er rifter/utettheter i belegg/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Rommet var i bruk da boligen var bebodd, 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: 100 000 - 200 000



Eldre plastsluk i gulv.



Røropplegg under vask.



Misfarging i våtromsbelegg.



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

U-ETG > VASKEROM (2,7 M²)

! TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegg v/vanninstallasjoner vender mot bad og den andre vegg er en bakvegg.

Ved fuktsøk på tilgjengelige overflater ble det ikke avdekket unormale forhold. Det presiseres at fuktsøk på overflater inne på vaskerom er forbundet med stor usikkerhet, da man ikke kan fastslå om eventuell fukt ligger på riktig eller feil side av membranen.

HOVED-ETG > BAD (2,6 M²)

! TG 3 Generell

Bad hoved-etg. Areal: 2,6 m².

Våtromsbelegg på gulv, baderomsplater på vegger, takplater i himling.

Inneholder: Servant, speil og belysning, toalett, dusjgarnityr.

Avtrekkssventil i himling.

Badet er fra byggeår og må anses å være utdatert. Badet har ikke vært benyttet til dusjing på mange år.

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.

Tilstandsrapport

Rommet var i bruk da boligen var bebodd, 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.

Kostnadsestimat gjelder oppussing av bad med tilsvarende standard. Dersom det skal flislegges/oppgraderes vil kostnadsestimat være høyere.

Konsekvens/tiltak

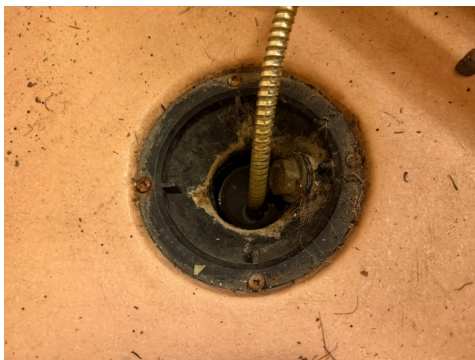
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

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: 100 000 - 200 000



Røropplegg under servant.



Eldre plastsluk i gulv.



Misfarging i våtromsbelegg.

HOVED-ETG > BAD (2,6 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i bod. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 59,8 % ved en temperatur på 16,0 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.



Måling av relativ luftfuktighet.



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

KJØKKEN

HOVED-ETG > KJØKKEN (18 M²)

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Areal: 18 m². Ny kjøkkeninnredning i 2006.
Skiferfliser på gulv, malt platekledning på vegger, takplater m/halogen
spotlights i himling.
Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter i høyglans.
Laminat benkeplate, stål vaskeum, ventilator.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Bosch).
- Platetopp m/induksjon (Gorenje).
- Oppvaskmaskin (Siemens).
- Kjøleskap (Siemens).

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

Kjøkkeninnredning ble levert av Bergen Kjøkken Atelier. Takplater ble skiftet i ca 2020/2021 pga lekkasje i forbindelse med utskiftning av naboens tak.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Flere gulvfliser er delvis løsnet fra underlaget. Noen gulvfliser har sprekker. Reservegulvfliser foreligger. Det er sprekk i platetopp. Platetopp fungerer. Det er noe svelling på underside av benkeplate. Folie har løsnet fra underlaget på enkelte skapfronter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generell oppgradering og utbedring av påpekte punkter må påregnes for å lukke avviket.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Løs folie på skapfront til oppvaskmaskin.



Rørøpplagg under vask.



Sprekk i gulvflis.

HOVED-ETG > KJØKKEN (18 M²)

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator i børstet stål. Produsent: AEG Electrolux. Fra 2006. Ventilatorrør går ut igjennom yttervegg.

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



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekraner er plassert bak inspeksjonsluke på vaskerom.

Vannrørene er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av Oswald Jørs AS.

Irr:

Irr (også kalt verdigris) er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobbertak, kobberrør, statuer eller andre ting laget av kobber eller kobberlegeringer. Ingen tegn til lekkasje fra kobberrør som har irr.

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 irr på rør.

Konsekvens/tiltak

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



Stoppekraner på vaskerom.



Irr på vannrør v/ stoppekraner.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Avløpsrørene er fra byggeår. Vvs-arbeid ble utført av Oswald Jørs AS.

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.

Konsekvens/tiltak

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



Stakeluke på vaskerom.

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra våtrommene. Aggregat er plassert i bod i loft-etg (ikke i bruk). Type: Genvex. Fra byggeår. Ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og enkelte ventiler i yttervegger, samt luftemulighet v/ åpning av vinduer og altandør/terrassedør.

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 luften ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer innneklimaet. 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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ventilasjonsaggregat. Ventilasjonsanlegg er pr i dag ikke i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjonsanlegg med tilhørende ventilasjonsrør bør undersøkes nærmere og utbedres v/behov. Ventilasjonsaggregat bør skiftes.

Tilstandsrapport



Ventilasjonsaggregat i bod i loft-etg.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 200 liter. Produksjonsår: 2010.
Produsent: Oso Hotwater.

Varmtvannstank 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.



Varmtvannstank på vaskerom.



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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i entre/gang.

Inneholder: Automatsikringer, strømmåler m/fjernavlesning, overspenningsvern, ringetrafo.

Hovedsikring på 63 ampere.

Kurser.

20 ampere. 1 stk.

16 ampere. 6 stk.

10 ampere. 2 stk.

Ny strømmåler i desember 2017.

Belysningsutstyr:

Innfelte halogen spotlights i himling i entre/gang, loftstue og på kjøkken. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:

Varmekabler i deler av entre/gang, deler av kjøkken og på begge bad.

Eswa gulvvarme i kjellerstue/trapperom i u-etg.

En vegghegt panelovn (eldre modell).

Sentralstøvsuger:

Boligen har opplegg for sentralstøvsuger. Motor/beholder må ev. plasseres på vaskerom. Sentralstøvsugermotor er fjernet.

Elbil ladestasjon:

Det er elbil ladestasjon i garasje. Produsent: Zaptec. Fra 2023.

Norgespris:

Eier har pr. i dag ikke bestilt norgespris. For å bestille: Gå til Elhub.no og logg inn på «Elhub Min Side» med elektronisk ID. 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 40 øre per kilowattime eksklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Opplysninger fra eier: El.anlegg er fra byggeår/tilbygd år.

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Opplysninger fra eier.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Opplysninger fra eier: Samsvarserklæring foreligger ikke.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei Opplysninger fra eier.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Opplysninger fra eier.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei Opplysninger fra eier.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jernkasser, og annet utstyr under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Det er variabel alder på el.anlegg. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført etter 1999. El.anlegg får tilstandsgrad 2 ihht. standard (NS 3600) når det ikke foreligger samsvarserklæring.

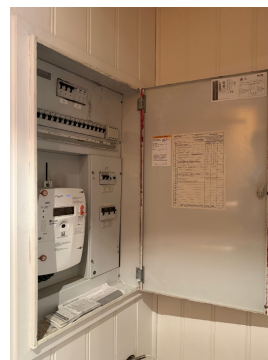
Vedr. manglende samsvarserklæring:

Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og

uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

Generell kommentar

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. El.anlegg får tilstandsgrad 2 når det ikke er utført el-kontroll de senere årene.



Sikringsskap i entre/gang.



El. bil ladestasjon i garasje.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Boligen har minst en røykvarsler pr etasje og pulverapparat.
Brannslange på vaskerom.

Kommentar:

Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men ligger til grunn at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som eldre bygninger ikke vil tilfredsstille.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

! TG 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 fra byggeår.

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:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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 1 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 i plasstøpt betong.

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

! TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et skrående terreng.

Ingen vannansamlinger registrert inntil grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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 er tilknyttet offentlig vann/avløp via private stikkledninger. Avløpsrør av plast og vannledning av plast.

Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår.

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.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstillingsplass

Byggeår

1997

Kommentar

Oppgitt av eier

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 plast.

Det er innlagt strøm i garasjen. Garasjen har leddet garasjeport med manuell åpnefunksjon.

Garasjen ligger i utvendig garasjerekke med til sammen fem garasjer.

Garasjen har koffertloft med gode oppbevarings muligheter.

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

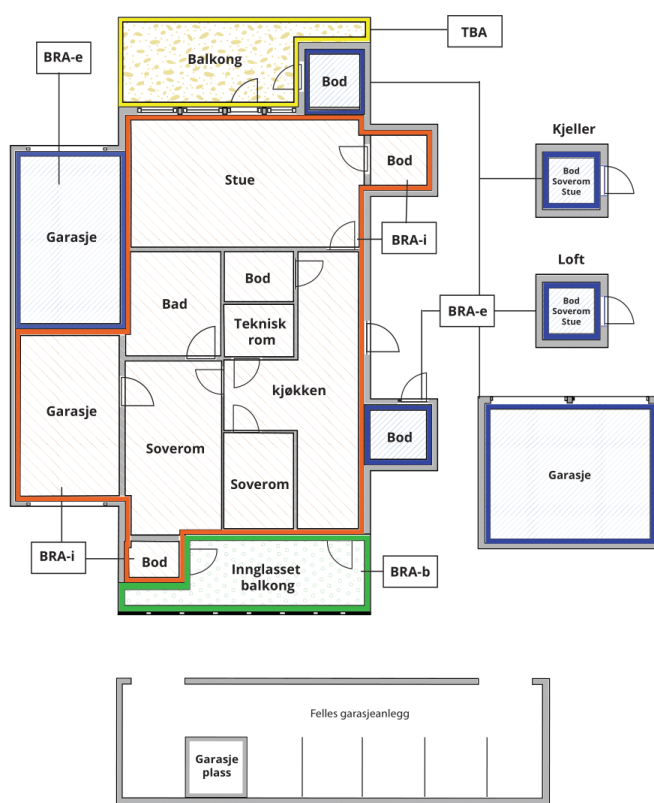
Hva er måleverdig areal?

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

Enderekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U-etg	58			58	58
Hoved-etg	75	3		78	11
Loft-etg	43			43	
SUM	176	3			69
SUM BRA	179				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg	Kjellerstue/trapperom (23,3 m ²), bad (4,2 m ²), vaskerom (2,7 m ²), soverom (14,1 m ²), soverom 2 (12,5 m ²)		
Hoved-etg	Entré/gang (9 m ²), stue/trapperom (40,5 m ²), bad (2,6 m ²), kjøkken (18 m ²), innvendig bod (2,1 m ²)	Bod med utvendig adkomst (2,6 m ²)	
Loft-etg	Gang/trapperom (5,8 m ²), soverom (8,7 m ²), kontor (4,9 m ²), loftstue (18,2 m ²), bod (3,2 m ²), kott (ikke målbart pga takhøyde)		

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 1,2 m² av bruksarealet i u-etg.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,2 m² av bruksarealet i hoved-etg.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2,6 m² av bruksarealet i loft-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. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue er 2,37 m - 2,38 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 byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se under de enkelte punkter for nærmere informasjon om oppgraderinger.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:

Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1-etg		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1-etg		Garasje med en biloppstillingsplass (17,1 m ²)	

Kommentar

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enderekkehus	173	6
Garasje	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.12.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Lars Jakob Løtvedt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	38	340	0	0	264.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Petedalsflaten 30

Hjemmelshaver

Lars Jakob Løtvedt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Sandsli.
Fra boligen er det utsikt over nærområde/nabolaget.
Området er hovedsakelig bebyggt med rekkehus.

Kort vei til Lagunen Storsenter med de fleste service tilbud/fasiliteter, samt dagligvarebutikk i gangavstand.
Gangavstand til Fanatorget med fasiliteter som dagligvarebutikk, apotek, legekantor, bank, spisested mm.
Gode turmuligheter med bla Storrinden og området rundt Skranevatnet. Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Sandsli Idrettshall, Sandsli Stadion, Liland idrettspark, samt skoler som Aurdalslia Skole, Liland Skole, Ytrebygda Skole, Skranevatnet Skole, International School of Bergen og Sandsli Videregående Skole.
Gangavstand til holdeplass for bybanen.

Det kan nevnes at Sandsli/Kokstad har noen av Bergens største arbeidsplasser som bla Equinor, Telenor, Aibel, Bergen Lufthavn m.fl. Meget sentral beliggenhet i forhold til ovennevnte.

Sandsli:

Sandsli er et bolig- og næringsområde i Ytrebygda bydel i Bergen kommune. Området er en del av næringsområdet Sandsli/Kokstad. Her ligger også bydels- og kjøpesenteret Fanatorget, Aurdalslia skole, Skranevatnet skole og Sandsli videregående skole. Sandsli omfatter grunnkretsen Sandsli, samt vestlige deler av grunnkretsen Steinsvik og sørlige deler av grunnkretsen Søreide.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (6875003). Formål: Bolig.

Planid: 6875003.

Saksnr: 1904/11498.

Planens navn: YTREBYGDA. GNR 38 BNR 3, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 4, SKRANEVATNET ØST.

Type plan: Mindre reguleringsendring.

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.

Vedtak i kraft: 15.03.1989.

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

Parkering:

En biloppstillingsplass i garasje i utvendig garasjerekke.

For øvrig er det gjesteparkering på oppmerkede plasser.

Fellesområde:

Fellesområde er opparbeidet med interne veier, lekeplass, murer/bed og div prydbusker/beplantning.

Mrk.

Forstøttningsmurer/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 forstøttningsmurer/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 murer og utvendige trapper når nivåforskjellen er over 0,50 meter, dersom dette mangler.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter.

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

Servitutter i grunn:

1990/7676-3/106 02.03.1990 ERKLÆRING/AVTALE

Best. ang. pliktig medlsk. i andelslag, bruken av tomten, gjensidige rettigheter og plikter, rettigheter for selger og off. etater, gjerdeplikt og opparbeidelse av ubebygget areal, iflg. skjøte. A458

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
Eiendomsverdi.no		Innhentet via megler/lagret	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Innhentet via megler/lagret	Gjennomgått		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Gjennomgått		Nei
El. spørsmål til eier		Besvart under befaringen	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon vedr. utskiftning av takteking		Innhentet via megler/lagret	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.12.2025	
2	15.02.2026	Revidering etter tilbakemelding fra kunde/rekvirent etter at takteking ble skiftet.

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 dampsperrer 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 funksjonssprøving 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.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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 PREMISSE:

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/opppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

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

Vedrørende egenerklærings-skjema:

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

REVIDERING/ENDRING AV TAKSTRAPPORT:

Denne rapporten er basert på befaring av eiendommen den 03.12.2025 og en gjennomgang av bilder og info vedr. utskifting av takteking. De fleste observasjoner og opplysninger er fra opprinnelig befaring, supplert med nye opplysninger etter at takteking ble skiftet. Det bemerkes at tilsendte bilder viser delvis snødekket takteking med de begrensinger det innebærer.