

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Grimseidvegen 93, 5239 RÅDAL

 BERGEN kommune

 gnr. 119, bnr. 59

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 20286-2658

Eiendomsverdi ref nr: BG3702

Autorisert foretak: Takstopdrag AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

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 verditaksring 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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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:

Frittliggende enebolig over tre plan. Bygget i 1949, tilbygd i 2014.

Vestvendt altan på 6,5 m² med utgang fra spisestue.

Nord/østvendt altan på 4 m² v/boligens inngangsparti.

Nord/vestvendt terrasse på 45 m² med utvendig adkomst, hvorav 8,6 m² er overbygd.

Tilhørende garasje med en biloppstillingsplass og bod, samt utvendig bod på eiendommen.

Eiendommen ble etablert 11.11.1939 og har gnr. 119 og bnr. 59 i Bergen Kommune. Eiendommens bruksnavn er Nytnun. I 1949 ble eneboligen oppført. Eneboligen går over tre plan og har saltak med skiferstein. Asfalt takshingel på tak over tilbygd del. Nåværende eiere kjøpte eiendommen av datteren i 2012, tinglysingsdato: 18.09.2012. Det er gjort betydelige oppgraderinger etter overtagelsen. Det henvises til de enkelte punkter for beskrivelse av oppgraderinger. Boligen har flere eldre bygningsdeler og det er påpekt flere punkter/avvik i rapporten hvor det bør påregnes oppgraderinger/ev. utbedringer v/ behov. Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:

Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1949 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.

Enebolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og skiferstein. Asfalt takshingel på tilbygd del. Gesims og vindskier av trekledning. Renner og nedløp i aluminium. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Taktekking på hoveddel er fra byggeår. Taktekking på tilbygd del er fra 2014. Hoveddel av renner og nedløp ble skiftet i 2012 - 2014. Takhetter er av eldre årgang.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger er utført i trekonstruksjoner(tømmer) med utvendig liggende trekledning på hoveddel. Yttervegger er utført som bindingsverk med utvendig liggende trekledning på tilbygd del.

Yttervegger ble etterisolert med 10 cm, påmontert nye asfaltplater, nye lekter og ny ytterkledning i 2012 - 2014. Ytterkledning på tilbygd del er fra 2014.

Vinduer og dører:

Isolerglass i malte trekarmer. Ett Velux takvindu (isolerglass i hvite pvc karmer). Takvindu har integrert lystett persienne.

Ytterdør u-etg: Panelt dørrblad.

Ytterdør: Malt dørrblad med felt av cotswoldglass.

Altandør stue: To fløyet dør. Hvite tredører med felt av isolerglass.

Vinduer i hoved-etg og loft-etg ble skiftet i 2012 - 2014. Takvindu ble skiftet i 2024. Vinduer i u-etg ble skiftet på midten av 1990-tallet. Ytterdør i u-etg ble påmontert ny panel i 2015. Ytterdør ble montert i 2014 og altandør i stue ble montert i 2012 - 2014.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, tre-stavs eikeparkett, flislaminat, teppe.

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

Himling: Takplater, panel.

Oppgraderinger:

- De fleste overflatene i hoved-etg og loft-etg ble modernisert i 2012 - 2014.

- Diverse malingsarbeid er utført over tid, senest i 2026.

Annet:

- Hylle og klesoppheng i entre.

- Garderobeskap og klesoppheng i omkleddningsrom.

- Garderobeskap og klesoppheng i kjellerrom.

Pipe og ildsted:

Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe).

Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent/type: Ild Eco 8. Fra 2021. Peisovn er rentbrennende.

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

Innvendige trapper:

Hvitmalte tretrapper med lukkede trinn. Buet teppe i trinnene i hovedtrapp.

Trappene er av eldre årgang. Trappene ble malt i 2005 og hovedtrapp ble malt igjen i ca 2020/2021.

Innvendige dører:

Formpressete profilerte dørrblad, hvit profilert tredør.

Dørrblad med glassfelt mellom gang/trapperom - spisestue og spisestue - kjøkken.

Innerdører i hoved-etg og loft-etg ble skiftet i 2012 - 2014, unntatt innerdør til omkleddningsrom. Innerdører i u-etg ble skiftet på 1990-tallet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad u-etg. Areal: 6,2 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater m/spotlights i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, ett høyskap, toalett, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, utslagsvask. El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble modernisert i 2005 i regi av tidligere eier. Arbeidet ble utført av firmaer pga tilbakeslag i kloakk (forsikrings sak).

Bad loft-etg. Areal: 4,7 m².

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

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.

Avtrekksventil i vegg. Avtrekksventil i himling er ikke i bruk.

Beskrivelse av eiendommen

Badet ble modernisert i 2017. Eksisterende varmekabler ble ikke berørt. Membran/tømrerarbeid ble utført av eier som er faglært tømrer. Flisarbeid ble utført av Murmester Erik Hansen og rørleggerarbeid ble utført av Oswald Jørs AS.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 16 m². Ny kjøkkeninnredning i 2014.

Tre-stavs eikeparkett på gulv, malt tapet på vegger, takplater i himling.

IKEA kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. To overskap med glassfronter.

Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.

Mosaikk fliser over benkeplate.

Medfølgende integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Electrolux).
- Platetopp m/induksjon (Bosch).

Medfølgende hvitevarer:

- Oppvaskmaskin (Bosch).

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom. Areal: 1,6 m².

Vinylbelegg på gulv, mdf panel på vegger, takplater i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett.

Avtrekkventil i vegg.

Toalettrom ble innredet i 2014. Tømrerarbeid ble utført av eier som er faglært tømrer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Vannforsyningsrør av kobber. Pex rør (rør i rør system) lokalt til bad i u-etg og bad i loft-etg. Stoppekran er plassert i u-etg.

Avløpsrør av plast/ma støpejern.

Varmtvannstank i kjellerrom i u-etg. Volum: 200 liter. Fra 2021.

Produsent: Høiax.

Nytt rør i rør system til bad i u-etg i 2005, toalettrom i 2014 og bad i loft-etg i 2017. Kobberrør er av eldre årgang.

Ventilasjon:

Bad i u-etg har el.avtrekkventil. Bad i loft-etg og toalettrom har naturlig avtrekk. Ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg.

Ventilasjonsanlegg i u-etg er ikke i bruk og bør kontrolleres og ev. utbedres v/behov om det skal benyttes. Ellers er det naturlig

ventilasjon med spalteventiler i vinduer og noen ventiler i yttervegger, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør.

Ventilasjonsaggregat på koffertloft er ikke tilkoblet, men medfølger v/salg.

El.anlegg:

Sikringsskap i gang/trapperom. Sikringsskap ble oppgradert/skiftet i 1996.

Inneholder: Automatsikringer (automatsikringer), strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter, overspenningsvern.

Overbelastningsvern på 50 ampere.

Kurser.

20 ampere. 1 stk.

16 ampere. 2 stk.

13 ampere. 6 stk.

Inntaksikring er plassert på koffertloft. Ukjent ampere. Ny strømmåler i november 2018.

Sikringsskap og alt det elektriske ble gjennomgått i mai 2026. Ingen feil gjenstår og nytt jordpyd er etablert.

El. oppvarming:

Varmekabler på begge bad. Nye termostater i 2026.

Varmekabler i entre, tilbygd del av kjøkken, spisestue, stue og tv-stue i hoved-etg.

En vegghengt panelovn.

Fiber:

Det er innlagt fiber i boligen. Leverandør: Telenor.

Norgespris:

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

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Biloppstillingsplass med plass til flere biler, hvorav en i garasje.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det foreligger ingen orgianale byggtegninger fra 1949.

Det foreligger godkjente tegninger på tilbygg fra 2014. Det er bygget avvikende WC fra disse tegningene.

Utfyllende opplysninger :Altan er ikke søkt og godkjent.

Akseptert av naboer, besiktiget av Bg. Kommune etter ny nabo sin klage. Dokumentasjon på : Klagen forkastet, altan akseptert , sak ikke forfulgt, fra Bg.Kommune

Kjellerrom ble i 2004 og tidliger definert som "disponibelt rom" og ble kun oppusset i 2004-2005 etter oversvømmelse i kjeller. Det er ikke brukt til beboelse, derfor ikke søkt om endring, men til bod for madrasser, hageputer, båtputer m.m. Senere kom tredemølle m.m. Eier opplyser at det krever ingen tiltak/søknad om bruksendring før endring til soverom eller kjellerstue.

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.

Utvendig bod

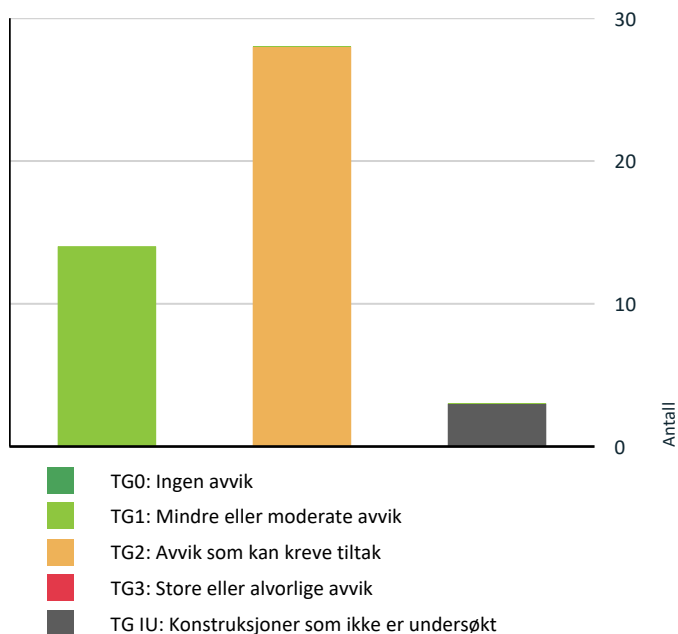
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSER:

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

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

Ved 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 utfylt 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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon - gjenkledd del [Gå til side](#)

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon - påpekt punkt [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer i u-etg [Gå til side](#)

! Utvendig > Ytterdør u-etg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Utvendig > Nord/østvendt altan v/boligens inngangsparti	Gå til side
! Utvendig > Nord/vestvendt terrasse med utvendig adkomst	Gå til side
! Innvendig > Overflater - påpekte punkter	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Badedører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Våtrom > U-etg > Bad (6,2 m ²) > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > U-etg > Bad (6,2 m ²) > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > U-etg > Bad (6,2 m ²) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > U-etg > Bad (6,2 m ²) > Ventilasjon	Gå til side
! Spesialrom > Hoved-etg > Toalettrom (1,6 m ²) > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Våtrom > Loft-etg > Bad (4,7 m ²) > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Loft-etg > Bad (4,7 m ²) > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Loft-etg > Bad (4,7 m ²) > Ventilasjon	Gå til side

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1949

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Boliger har jevnlig behov for vedlikehold.

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

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taksperrer er teknet med sutak, lekter og skiferstein. Asphalt takshingel på tilbygd del.

Gesims og vindskier av trekledning.

Taktekking på hoveddel er fra byggeår. Taktekking på tilbygd del er fra 2014.

Kommentar:

Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble takteking vurdert fra bakkenivå og stige med de begrensninger det innebærer.

Generelt:

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

Forventet brukstid:

Vindskibord har en normal brukstid på 15 til 25 år.

Skiferstein har en normal brukstid på 50 til 80 år.

Inspisert/vurdert fra:

Vurderingen er utelukkende basert på synlige observasjoner innvendig og utvendig fra bakkenivå, samt i stige v/ inngangsparti. Jeg har ikke beveget meg rundt på taket, da dette ville krevd særskilte sikringstiltak. Det kan derfor være skader, feil eller mangler som ikke er avdekket under befaringen. Vær oppmerksom på denne risikoen. En nærmere undersøkelse av taket kan gjennomføres under sikre forhold, med klatresele, stillas eller. liknende.

Vurdering av avvik:

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

Vindskibord og dekkbord har slitasje noen steder.

Konsekvens/tiltak

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

Taktekking bør jevnlig kontrolleres av fagperson. Dersom skifer har riss/sprekker og ikke holder tett og undertak/lekter etc. er i dårlig forfatning må takteking skiftes.

Tidspunkt for eventuell utskifting av vindskibord og dekkbord er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.



Taktekking sett fra stige.

Tilstandsrapport



Taktekking sett fra stige.



Taktekking sett fra bakkenivå.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Hoveddel av renner og nedløp ble skiftet i 2012 - 2014. Takhetter er av eldre årgang.

Snøfanger:

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

Av sikkerhetsmessige årsaker anbefales det å montere snøfangere på hele taket v/ en eventuell utskiftning av takteking.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Konsekvens/tiltak

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



Rust på rennekroker.



Rust på takhette.



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

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttervegger er utført i trekonstruksjoner(tømmer) med utvendig liggende trekledning på hoveddel.

Yttervegger er utført som bindingsverk med utvendig liggende trekledning på tilbygd del.

Yttervegger ble etterisolert med 10 cm, påmontert nye asfaltplater, nye lekter og ny ytterkledning i 2012 - 2014. Ytterkledning på tilbygd del er fra 2014.

Kommentar:

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



Ingen musebånd bak nederste kledningsbord.

TG 2 Veggkonstruksjon - påpekt punkt

Beskrivelse

Yttervegger er utført i trekonstruksjoner(tømmer) med utvendig liggende trekledning på hoveddel.

Yttervegger er utført som bindingsverk med utvendig liggende trekledning på tilbygd del.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:

Det mangler asfaltplate under bunnsvill på den ene siden under tilbygd del.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom det skal foretas fasadeoppgradering må det tillages musebånd bak nederste kledningsbord. Det bør monteres asfaltplate under bunnsvill v/ tilbygd del.

Tidspunkt for eventuell utskifting av ytterkledning er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.



Manglende asfaltplate under bunnsvill v/ tilbygd del.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak.

Konstruksjon av taksperrer.

Koffertloft med tilgang fra loftsluke i gang/trapperom.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Loftsluke er ikke dampstett. Det er fuktskjolder noen steder i sutak. Det er ikke tegn til plast/dampsperr i himling i loft-etg. Isolasjon er lagt for tett inntil sutak noen steder, noe som er feil utførelse. Det er tegn til mus/museekskremer på koffertloft. Mitdryss ble observert noen steder. Dvs. at det kan være aktiv mit i trevirke. Det er viktig å holde lavt fuktnivå og ha god lufting på koffertloft for å forebygge skader. Det er ikke unormalt med mit i takkonstruksjon i bygninger fra denne tiden på vestlandet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon må undersøkes nærmere og utbedring av overnevnte avvik må påregnes. Det bør tilages ventil noen steder på koffertloft, ev. luftespalte i nedre del.

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

Vedlikehold av takkonstruksjon og loft/koffertloft
Takkonstruksjonen er en av bygningens mest kritiske deler. For å forebygge følgeskader som råte og muggsoppdannelse, bør loftet inspiseres jevnlig – fortrinnsvis to ganger i året (vår og høst), samt etter ekstreme værforhold.

Ved inspeksjon bør følgende kontrolleres:

Fukt og misfarging: Se etter mørke skjolder eller fuktmerker på undertak og takstoler.

Ventilasjon: Kontroller at luftespalter ved takutstikk og ventiler på gavlvegger ikke er tildekket av isolasjon eller lagrede gjenstander.

Lukt: Vær oppmerksom på innestengt lukt, som kan indikere mangelfull utlufting eller fuktinnslag.

Tettinger: Sjekk områder rundt piper, luftelyrer og takvinduer for tegn til lekkasje.

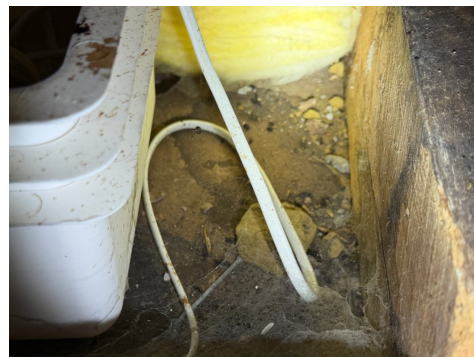
Tidlig deteksjon av avvik er avgjørende for å opprettholde konstruksjonens levetid og sikre et sunt innemiljø.



Isolasjon er lagt helt inntil sutaket. Det er feil utførelse og øker faren for fukt- og råteskader.



Middryss på taksperr. Middryss var begrenset mtp. takkonstruksjonens alder.



Tegn til mus ekskrementer.

! TG IU Takkonstruksjon - gjenkledd del

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Saltak.

Konstruksjon av taksperrer.

Koffertloft med tilgang fra loftsluke i gang/trapperom.

Store deler av takkonstruksjonen er gjenkledd og utilgjengelig for besiktigelse. Dvs. at det ikke er mulig å kontrollere hvordan lufting er utført og hvilke tilstand den delen av takkonstruksjonen har.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pga takkonstruksjonens alder og overnevnte forhold bør det foretas ytterligere undersøkelser av gjenkledd takkonstruksjon. Utbedringer må påregnes v/ behov. Erfaringsmessig har takkonstruksjoner fra denne tidsperioden utfordringer med bla. mit/stripet borebille, manglende isolering og manglende dampsperre/plast.

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass i malte trekarmer. Ett Velux takvindu (isolerglass i hvite pvc karmer). Takvindu har integrert lystett persienne.

Vinduer i hoved-etg og loft-etg ble skiftet i 2012 - 2014. Takvindu ble skiftet i 2024.

Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:

Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Tilstandsrapport



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

⚠ TG 2 Vinduer i u-etg

Beskrivelse

Isolerglass i malte trekarmar.

Vinduer i u-etg ble skiftet på midten av 1990-tallet. 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:

Det mangler utvendig tetting/avslutning rundt vinduer i u-etg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/behov. Det bør monteres utvendig tetting/avslutning rundt vinduer i u-etg.

Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

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



Manglende utvendig tetting/avslutning rundt vinduer i u-etg



Manglende utvendig tetting/avslutning rundt vinduer i u-etg



Manglende utvendig tetting/avslutning rundt vinduer i u-etg

⚠ TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør: Malt dørblad med felt av cotswoldglass.
Altandør stue: To fløyet dør. Hvite tredører med felt av isolerglass.

Ytterdør ble montert i 2014 og altandør i stue ble montert i 2012 - 2014. Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:

Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

⚠ TG 2 Ytterdør u-etg

Beskrivelse

Ytterdør u-etg: Panelt dørblad.

Ytterdør i u-etg ble påmontert ny panel i 2015. 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:

Ytterdør tar litt i karm. 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

Ytterdør bør justeres litt, om mulig. Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger v/behov.

Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt altan på 6,5 m² med utgang fra spisestue. Trebjelkelag belagt med terrassebord. Rekkverk av liggende/stående bord og toppbord. Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,99 m - 1,01 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Altanen ble tillaget i 2014. Altan er bygd uten søknad, men kommunen forfølger ikke saken. Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.



Altan med utgang fra spisestue



Ingen beslag i overgang kledning - terrassebord. Det fører til unødvendig fuktpåvirkning på nederste kledningsbord.

TG 2 Nord/østvendt altan v/boligens inngangsparti

Beskrivelse

Nord/østvendt altan på 4 m² v/boligens inngangsparti.

Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av liggende spiler og toppbord.

Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,84 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Altanen ble tillaget i 2014/2015.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.



Ingen beslag i overgang kledning - terrassebord. Det fører til unødvendig fuktpåvirkning på nederste kledningsbord.



Åpninger mellom trebord er større enn 2 cm. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Avvik registrert under HMS-punkt.

TG 2 Nord/vestvendt terrasse med utvendig adkomst

Beskrivelse

Nord/vestvendt terrasse på 45 m² med utvendig adkomst, hvorav 8,6 m² er overbygd.

Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Terrassen ligger på bakkenivå, så det er ikke krav til rekkverk.

Terrassen ble tillaget på begynnelsen av 2000-tallet. Overbygd del er oppført i trekonstruksjoner med stående kledning og pulttak tekket med enkelfalset kledning og presenning. Overbygd del ble tillaget i 2014.

Mrk. Pressening er ikke egnet som taktekkning og det bør monteres asfalt takbelegg eller lignende. Overbygd del er ikke tilstandsvurdert i h.h.t NS 3600.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassebordene har værøppsprukket/slitt trevirke flere steder. Lokal råte ble observert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Terrasebord med lokal råte bør skiftes. Overvåk tilstanden på øvrig trevirke/terrassebord, foreta utbedringer v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.



Terrasse med utvendig adkomst.



Lokal råte i terrassebord.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat, tre-stavs eikeparkett, flislaminat, teppe.

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

Himling: Takplater, panel.

Oppgraderinger:

- De fleste overflatene i hoved-etg og loft-etg ble modernisert i 2012 - 2014.

- Diverse malingsarbeid er utført over tid, senest i 2026.

Annet:

- Hylle og klesoppheng i entre.

- Garderobeskap og klesoppheng i omkleddingsrom.

- Garderobeskap og klesoppheng i kjellerrom.

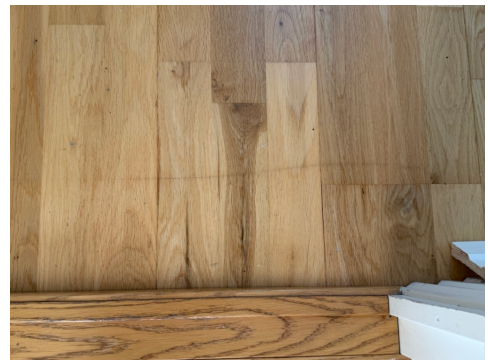
Generelt.

Normal bruksslitasje på overflater.

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.



Slitasje/striper i parkettgulv i gang/trapperom i loft-etg. Må anses å være normal slitasje.

TG 2 Overflater - påpekte punkter

Beskrivelse

Gulv: Laminat.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

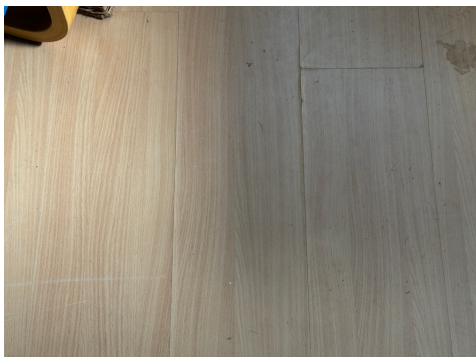
Laminatgulv i u-etg har svelling/slitasje i flere skjøter.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Laminatgulv i u-etg bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Fuktutsvelling i laminatskjøter i kjellerstue.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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 i loft-etg og i kjellerstue.

Mrk.
Det er stedvis knirk i gulv.

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

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

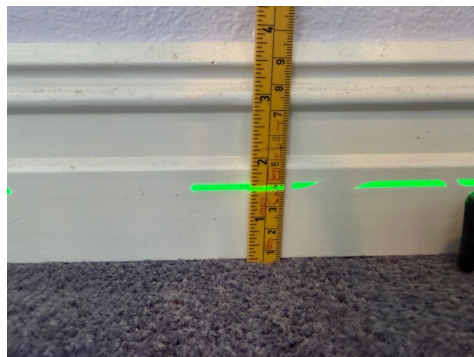
Det kan forekomme avvik i laserkontrollen på grunn av plassering av møbler, inventar eller andre fysiske hindringer. Det tas derfor forbehold om eventuelle unøyaktigheter som følge av dette.

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 på soverom 2 i loft-etg.



Bilder viser skjevheter i gulv på soverom 2 i loft-etg.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe).
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent/type: Ild Eco 8.Fra 2021. Peisovn er rentbrennende.
Feieluke er plassert på koffertloft. Sotluke er plassert i u-etg.

Vurdering av avvik:

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

Pipe er gjenkledd/tapetsert i kjellerstue. Alle sider på eldre piper skal være tilgjengelig/synlige. Poenget med synlige sider er å kunne føre tilsyn og sjekke etter riss/sprekker i pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Pipevanger bør gjøres tilgjengelig, spesielt om dette blir kommentert/påpekt av feier.

Tilstandsrapport



Rust på sotluke i u-etg.



Rennemerker på pipe på koffertloft. Ingen tegn til aktiv lekkasje.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Deler av grunnmuren ligger mot tilfylte masser, delvis gjenkledd på innside.

Påforet kjellervegg er oppført som stenderverk i tre og påmontert plater/panel.

Gulv mot grunn:

Uisolert betonggulv direkte på grunn.

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

Hulltaking:

Hulltaking er foretatt. Sted for hulltaking: Kjellerstue.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ

luftfuktighet på 73,8 % ved en temperatur på 15,2 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

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

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

Pga alder kan ikke utelukkes at det er feil/mangler andre steder i påforede kjellervegger. Påforede kjellervegger fra denne tidsperioden har høy skadefrekvens. Kun demontering/åpning av påforet kjellervegg kan avdekke feil/mangler og gi fullstendig tilstandsvurdering på trevirke og mur.

Vedr. fuktkontroll:

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble påvist saltutslag noen steder på innside av grunnmur. Forhøyede fuktverdier ble registrert flere steder. Det er misfarging noen steder i nedre del av grunnmur. Relativ luftfuktighet inni påforet vegg er i øvre sjikt. Påforede kjellervegger, kombinert med eldre drenering, anses å være en risikokonstruksjon. Pga overnevnte forhold og målinger kan det være avvik/skader i konstruksjon dersom man åpner vegger.

Det ikke ble sett noen våte fuktutslag på betongvegger eller treverk. Saltutslagene var begrenset i areal og flekkvise,

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utbedringer v/ behov.

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

Tilstandsrapport



Måling av relativ luftfuktighet.



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



Forhøyede fuktverdier i betonggulv.



Forhøyede fuktverdier på innside av grunnmur.

TG 1 Kryp kjeller

Beskrivelse

Det er åpen krypkjeller under tilbygd del. Ingen skader observert på befaringsdagen.

Risikokonstruksjon:

Åpen krypkjeller innebærer økt risiko for fuktinntrengning, kondensering og muggdannelse. Manglende avskjerming og kontroll med fukt og temperatur kan over tid føre til skader på konstruksjoner. Det anbefales jevnlig kontroll og eventuelle tiltak for å begrense fuktbelastning.



Åpen krypkjeller under tilbygd del.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Hvitmalte tretrapper med lukkede trinn. Buett teppe i trinnene i hovedtrapp.

Trappene er av eldre årgang. Trappene ble malt i 2005 og hovedtrapp ble malt igjen i ca 2020/2021.

Trappene fremstår med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappene bærer preg av elde/slitasje. Det er ikke sikkerhetsglass i vindu i trapperom i u-etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres sikkerhetsglass i vindu i trapperom. Trappene fungerer med dagens tilstand.



Ingen sikkerhetsglass i vindu i trapperom. Sikkerhetsglass skal forhindre eller minske risikoen for personskade ved sammenstøt med glass.

Tilstandsrapport



Rekkverkshøyde er under 90 cm. Avvik registrert i HMS punkt.



Åpninger i rekkverk er større enn 10 cm. Avvik registrert i HMS punkt.

Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressete profilerte dørblad, hvit profilert tredør.
Dørblad med glassfelt mellom gang/trapperom - spisestue og spisestue - kjøkken.

Innerdører i hoved-etg og loft-etg ble skiftet i 2012 - 2014, unntatt innerdør til omkleddingsrom. Innerdører i u-etg ble skiftet på 1990-tallet.

Mrk.
Toalettromdør tar litt i karm og bør ev. justeres.

Badedører

Beskrivelse

Formpresset profilert dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Badedører har noe fuktutsvelling, spesielt i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badedører bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket (lav kostnad).



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør.



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør.

VÅTROM

U-ETG > BAD (6,2 M²)

Generell

Beskrivelse

Bad u-etg. Areal: 6,2 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater m/spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, ett høyskap, toalett, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, utslagsvask.
El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble modernisert i 2005 i regi av tidligere eier. Arbeidet ble utført av firmaer pga tilbakeslag i kloakk (forsikrings sak).

U-ETG > BAD (6,2 M²)

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, takplater m/spotlights i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Flisene er noe ujevnt montert. Vindu er plassert i våtsone.

Konsekvens/tiltak

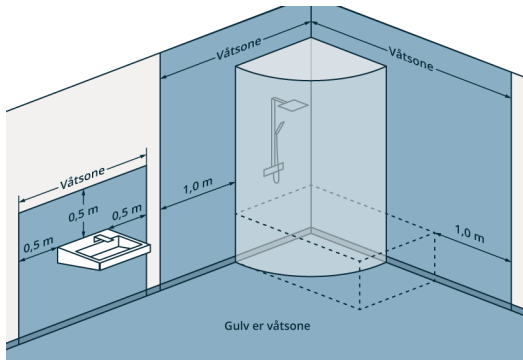
- Andre tiltak:

Vindu bør fuktbeskyttes med feks. plexiglass eller forheng, ev. bør det monteres lukket dusjkabinett.

Tilstandsrapport



Vindu i våtsone.



Bilde til opplysning.

U-ETG > BAD (6,2 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv. Lokalt fall til sluk. Dvs 26 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Bom registrert i enkelte gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

U-ETG > BAD (6,2 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast, ny v/modernisering.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke membranoppbrett v/døråpning.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør monteres membranoppbrett v/ døråpning om mulig. Man bør være forsiktig med vannsøl på gulv v/ døråpning.

Badets alder tilsier at det bør vurderes å montere lukket dusjkabinett. Da vil badegulv og vegger få minimal fuktpåvirkning v/dusjing.

Selv om det monteres lukket dusjkabinett, er det viktig å være klar over at de fleste vannskader på bad oppstår i overgangen mellom sluk og gulv. Dette området er spesielt utsatt, og små lekkasjer kan føre til store skader over tid. Derfor er det viktig å foreta jevnlig kontroll og grundig rengjøring av sluket. På den måten kan du oppdage tegn på slitasje eller tette avløp i tide – og forhindre kostbare skader.



Plastsluk i dusjsone.



Ingen membranoppbrett v/ døråpning.

U-ETG > BAD (6,2 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, ett høyskap, toalett, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, utslagsvask.

Tilstandsrapport



Røropplegg under servant.

U-ETG > BAD (6,2 M²)

TC 2 Ventilasjon

Beskrivelse

El.avtrekksventil i vegg. Tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

El.avtrekksventil har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

El.avtrekksventil bør undersøkes nærmere og ev. utbedres eller skiftes v/ behov.

U-ETG > BAD (6,2 M²)

TC 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i entre/gang. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 63,8 % ved en temperatur på 17,7 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.

Det er i vegg bak dusjsone det er mest hensiktsmessig å utføre fuktkontroll, men på dette badet kunne ikke fuktkontroll i tilstøtende vegger bak dusjsone utføres pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger i dusjsone vender mot grunnmur/tilfylte masser.

Siden det ikke er gjort hulltaking bak dusjsonen, kan man ikke utelukke muligheten for fukt i dette området basert på den gjennomførte undersøkelsen.



Måling av relativ luftfuktighet.



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

LOFT-ETG > BAD (4,7 M²)

Generell

Beskrivelse

Bad loft-etg. Areal: 4,7 m².

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

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.

Avtrekksventil i vegg. Avtrekksventil i himling er ikke i bruk.

Badet ble modernisert i 2017. Eksisterende varmekabler ble ikke berørt.

Membran/tømrerarbeid ble utført av eier som er faglært tømrer.

Flisarbeid ble utført av Murmester Erik Hansen og rørleggerarbeid ble utført av Oswald Jørs AS.

LOFT-ETG > BAD (4,7 M²)

TC 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, takplater/baderomsplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindu er plassert i våtsone.

Konsekvens/tiltak

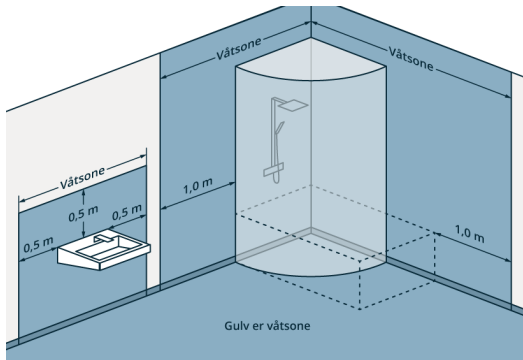
- Andre tiltak:

Vedr. vindu i våtsone: Ingen tiltak er nødvendig, siden det er montert dusjvegg/dusjhjørne vil ikke vindu bli utsatt for direkte vannsprut/søl.

Tilstandsrapport



Vindu i våtsone.



Bilde til opplysning.

LOFT-ETG > BAD (4,7 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv. Lokalt fall til sluk. Dvs 16 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Mrk.
Hullyd ble registrert i gulvfliser. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

LOFT-ETG > BAD (4,7 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast, Eier opplyser at sluk ble skiftet v/modernisering. Membran: Smøremembran/membranplater.



Plastsluk i dusjsone.



Sluk er plassert utenfor dusjsone (ukurant løsning), men dusjvann ledes til sluk.



Bilder av membran i forbindelse med modernisering av badet.



Bilder av membran i forbindelse med modernisering av badet.

LOFT-ETG > BAD (4,7 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.



Røropplegg under servant.



Merke i nedre del av speilskap. Må anses å være normal slitasje.

LOFT-ETG > BAD (4,7 M²)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtreksventil i vegg.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Dørterskel bør skiftes slik at det blir tilluftspalte under dør.

Naturlig ventilasjon eller feil på ventilasjonsløsning i våtrom gir økt fuktbelastning, noe som igjen kan føre til muggvekst, fuktutsvelling på baderomsinnredning og fuktutsvelling på badedør. Det er derfor viktig at det er tilluft v/ badedør og godt avtrekk fra avtrekksventil.

LOFT-ETG > BAD (4,7 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger i dusjsone er en yttervegg og øvrige tilstøtende vegger er av heltre/panel. Hulltaking i tynne heltre/panelvegger utgjør stor risiko med tanke på å skade tettesjikt/membran.

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

KJØKKEN

HOVED-ETG > KJØKKEN (16 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 16 m². Ny kjøkkeninnredning i 2014. Tre-stavs eikeparkett på gulv, malt tapet på vegger, takplater i himling. IKEA kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. To overskap med glassfronter. Laminat benkeplate, stål vaskeikum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin. Mosaikk fliser over benkeplate.

Medfølgende integrerte hvitevarer:

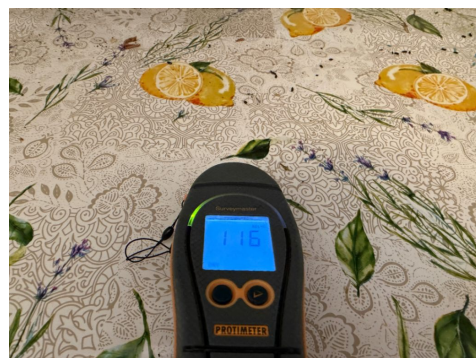
- Stekeovn (Electrolux).
- Platetopp m/induksjon (Bosch).

Medfølgende hvitevarer:

- Oppvaskmaskin (Bosch).

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

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruks slitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.

Tilstandsrapport



Røropplegg under vask.

HOVED-ETG > KJØKKEN (16 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator. Produsent: Bosch. Fra 2025. Ventilatorrør går ut igjennom yttervegg.

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



Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

HOVED-ETG > TOALETTROM (1,6 M²)

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom. Areal: 1,6 m².
Vinylbelegg på gulv, mdf panel på vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett.
Avtrekksventil i vegg.

Toalettrom ble innredet i 2014. Tømrerarbeid ble utført av eier som er faglært tømrer.

Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/utsatte områder.

Kommentar:

Toalettrom som ikke har dusj eller badekar, og som derfor ikke er utsatt for direkte vannsprut, kan bruke mdf panel på vegger. Nevnte produkter er ikke fuktbestandig. Det er derfor viktig å være oppmerksom på fukt for å unngå skader over tid, spesielt rundt toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
Dørterskel bør skiftes slik at det blir tilluftsspalte under dør.



Feil type dørterskel på toalettrom. På toalettrom skal dørterskel være flat slik at det blir tilluftsspalte under dørbordet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber. Pex rør (rør i rør system) lokalt til bad u-etg og bad i loft-etg. Stoppekran er plassert i u-etg.

Nytt rør i rør system til bad i u-etg i 2005, toalettrom i 2014 og bad i loft-etg i 2017. Kobberrør er av eldre årgang.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger (gjelder eldre kobberrør). Vannrør til tilbygd del som er utsatt for kulde har mangelfull isolering. Rørfordelingen i u-etg er montert uten et lukket fordelerskap. Hvis det skulle oppstå en lekkasje, vil ikke denne løsningen konsentrere lekkasjevannet mot sluket, som det ville ha vært tilfelle hvis det var et lukket fordelerskap.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres nytt fordelerskap til rør i rør system dersom det skal foretas oppgradering av bad u u-etg.

Tilstandsrapport



Stoppekran i u-etg.



Rørsentral i u-etg.



Rør i rør skap i knekott.



Det mangler pakning/muffe mellom innvendig – utvendig rør i rør i servantskap på toalettrom,

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast/ma støpejern.

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.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger (gjelder eldre avløpsrør).

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bad i u-etg har el.avtrekksventil. Bad i loft-etg og toalettrom har naturlig avtrekk. Ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg. Ventilasjonsanlegg i u-etg er ikke i bruk og bør kontrolleres og ev. utbedres v/behov om det skal benyttes. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og noen ventiler i yttervegger, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør. Ventilasjonsaggregat på koffertloft er ikke tilkoblet, men medfølger v/salg.

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.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank i kjellerrom i u-etg. Volum: 200 liter. Fra 2021. Produsent: Høiax.



Varmtvannstank i u-etg. Det er sluk v/ varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringskap i gang/trapperom. Sikringskap ble oppgradert/skiftet i 1996.

Inneholder: Automatsikringer (automatsikringer), strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter, overspenningsvern. Overbelastningsvern på 50 ampere.

Kurser.

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

Inntakssikring er plassert på koffertloft. Ukjent ampere.
Ny strømmåler i november 2018.

Sikringskap og alt det elektriske ble gjennomgått i mai 2026. Ingen feil gjenstår og nytt jordpyd er etablert.

El. oppvarming:

Varmekabler på begge bad. Nye termostater i 2026.
Varmekabler i entre, tilbygd del av kjøkken, spisesstue, stue og tv-stue i hoved-etg.
En vegghengt panelovn.

Fiber:

Det er innlagt fiber i boligen. Leverandør: Telenor.

Norgespris:

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

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

Spørsmål til eier

1. 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: Ukjent. Sikringskap ble oppgradert i 1996.

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

Opplysninger fra eier: I vår boperiode. Ukjent hva som er utført tidligere.

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

Ja

Opplysninger fra eier: Jeg har noen samsvarserklæringer, men ikke samsvarserklæring på el.arbeid som ble utført i 2012. Men arbeidene er målt, verifisert og godkjent i april 2026. Hele el anlegg er feilrettet, gjennomgått og evaluert i april 2026.

4. 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.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Opplysninger fra eier.

6. 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

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

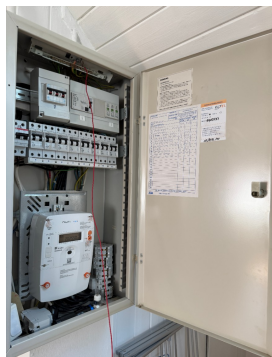
Nei

Generell kommentar

El.anlegg er gjennomgått og utbedringer er utført v/behov i 2026. Arbeidet ble utført av Caverion Norge AS. Det skal derfor ikke være nødvendig med utvidet el.kontroll enda. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år.

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

Tilstandsrapport



Sikringskap i gang/trapperom i loft-etg.

TOMTEFORHOLD

! TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnforhold er ikke kjent.

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

Grunnmur i plastøpt betong (sparesteinsmur). Fundamenter i betong på tilbygd del.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skjevheter i etasjeskille kan ha sammenheng med eventuelle skjevheter i fundament. For å kartlegge om det er pågående problemer må det foretas undersøkelser over tid. Dette faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

! TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et relativt flatt terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

! TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp via private stikkledninger. Ukjent type avløpsrør og ukjent type vannledning.

Utvendig avløpsledning ble fornyet i 2005 i forbindelse med tilbakeslag fra kloakk.

Felles kloakkpumpekum : Alle rørdeler unntatt pumper ble fornyet etter 24 år i april 2026, pumpene ble byttet i 2018.

Utvendige vann- og avløpsrør er skjult, og deres tilstand kan ikke vurderes visuelt. Tilstandsvurdering må derfor utføres av et kvalifisert spesialfirma. Det er derfor satt tilstandsgrad TGIU.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Radonkart: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/
Eiendommen ligger i område med aktomhetsgrad moderat til lav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.



Det mangler rekkverk på høyre side av utvendig trapp. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det vurderes å montere rekkverk hvor høydeforskjell er over 0,50 m.

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod

**Anvendelse**

Lagringsplass

Byggeår

2008

Kommentar

Oppgitt av eier

Standard

Bygningen fremstår med enkel standard.

Vedlikehold

Bygninger har jevnlig behov for vedlikehold.

Beskrivelse

Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.
Saltak, konstruksjon av taksperrer tekket med sutak og trebord.

Det er ikke innlagt strøm i utvendig bod.

Mrk.

Det er fukt/lekkasje fra tak.

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.

Garasje



Anvendelse

Biloppstillingsplass og lagringsplass

Byggeår

1960

Kommentar

Oppgitt av eier. Byggeår er ca årstall.

Standard

Bygningen fremstår med enkel standard.

Vedlikehold

Bygninger har jevnlig behov for vedlikehold.

Beskrivelse

Ringmur i betong på garasjedel.

Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.

Saltak, konstruksjon av taksperrer tekket med sutak, lekter og profilerte stålplater.

Renner i aluminium.

Garasjen ble tilbygd i 2008/2009 med boddel. Det er ikke innlagt strøm i garasjen.

Mrk.

Det er sprekk i grunnmur. Det er rust på taktekkning. Det er råte noen steder i trevirke.

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

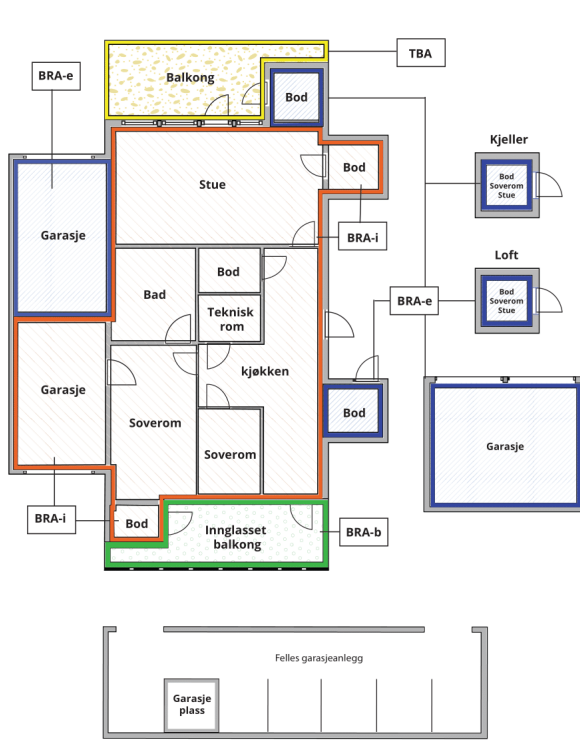
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U-etg	45			45	
Hoved-etg	72			72	56
Loft-etg	42			42	
SUM	159				56
SUM BRA	159				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg	Entré/gang (3,2 m ²), kjellerrom/trapperom (18,5 m ²), bad (6,2 m ²), kjellerstue (13,4 m ²)		
Hoved-etg	Entré (7,4 m ²), gang/trapperom (6,8 m ²), toalettrom (1,6 m ²), stue (12,9 m ²), spisestue (17 m ²), tv-stue (7,8 m ²), kjøkken (16 m ²)		
Loft-etg	Gang/trapperom (4,3 m ²), bad (4,7 m ²), soverom (14,6 m ²), soverom 2 (10,9 m ²), omklingsrom (5,5 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.
Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,4 m² av bruksarealet i u-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2,6 m² av bruksarealet i hoved-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2 m² av bruksarealet i loft-etg.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som optas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:

Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk.
Takhøyden i stue er 2,34 m - 2,35 m.

AVVIK TAKHØYDE:

Takhøyden i u-etg er under 2,20 m. Takhøyden i u-etg er 2,07 m - 2,15 m.

AVVIK DAGSLYSLATE:

Vinduer i kjellerstue tilfredsstiller ikke dagens forskrifter med hensyn til krav om dagslys.
Dvs. at det er mindre enn 10 % lysinnslipp i forhold til gulvareal.

Hoved-etg:

Huset er bygget opprinnelig med soverom der TV-stue er nå og tre soverom oppe i 2 etg.

Generelt:

Det er brukt av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det foreligger ingen orgianale byggetegninger fra 1949.

Det foreligger godkjente tegninger på tilbygg fra 2014. Det er bygget avvikende WC fra disse tegningene.

Utfyllende opplysninger :Altan er ikke søkt og godkjent. Akseptert av naboer, besiktiget av Bg. Kommune etter ny nabo sin klage. Dokumentasjon på : Klagen forkastet, altan akseptert , sak ikke forfulgt, fra Bg.Kommune

Kjellerrom ble i 2004 og tidliger definert som "disponibelt rom" og ble kun oppusset i 2004-2005 etter oversvømmelse i kjeller. Det er ikke brukt til beboelse, derfor ikke søkt om endring, men til bod for madrasser, hageputer, båtputer m.m. Senere kom tredemølle m.m. Eier opplyser at det krever ingen tiltak/søknad om bruksendring før endring til soverom eller kjellerstue.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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

El.arbeid i 2026 er utført av Caverion Norge AS. Oppussingsarbeid de senere årene er hovedsakelig utført av eier som er faglært tømrer.

Utvendig bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1-etg		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg		Utvendig bod (3,5 m ²)	

Kommentar

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg		Garasje med en biloppstillingsplass (19,7 m ²), bod (9,1 m ²)	

Kommentar

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Bengt Isak Rørnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	119	59	0	0	546 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grimseidvegen 93

Hjemmelshaver

Bengt Isak Rørnes & Monica Rørnes

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Skeie.
Fra boligen er det utsikt over nærområde/nabolaget.
Området er hovedsakelig bebygd med eneboliger.

Gangavstand til Thon senter Lagunen med de fleste service tilbud/fasiliteter, samt flere dagligvare butikker i nærområde.
Gode turmuligheter med bla flere turstier i nærområde.
Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Fana Stadion, Gneist Arena, Zinken Hopp Idrettshall, Sandsli Idrettshall og Slåtthaug Idrettsanlegg, samt skoler som Skeie Skole, Zinken Hopp Skole, Rå Skole, Nordahl Grieg Videregående Skole, Aurdalslia Skole, Søråshøgda Skole, Søreide Skole og Sandsli Videregående Skole.
Bybanestopp ligger ved Lagunen Storsenter. Kort vei til buss stopp i hovedvei.

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

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 kommuneplan (65270000). Formål: Bolig.
Planid: 65270000.
Saknr: 2014/18880, 2022/20468.
Planens navn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030.
Type plan: Kommuneplanens arealdel.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtatt i kraft: 19.06.2019.

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

Om tomten

Tomt:

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, terrassedekke, mur/bed og div prydbusker/bepantning.
Biloppstillingsplass med plass til flere biler, hvorav en i garasje.

Mrk.

Forstøtningmurer/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 forstøtningmurer/hagemurer og utvendige trapper. Dersom det oppstår sprekker, skjelheter/setninger eller tre rekkverk/tre trapp har råteskader, bør utbedringer utføres. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved mur og utvendige trapper når nivåforskjellen er over 0,50 meter, dersom dette mangler.

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:

1939/305221-3/106 11.11.1939 BESTEMMELSE OM GJERDE

1970/305344-1/106 10.07.1970 SKJØNN

Elektriske kraftlinjer

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1972/301886-1/106 17.03.1972 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDNING

Vegvesenets betingelser vedtatt

1977/8166-1/106 13.04.1977 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDNING

Solidarisk ansvar for reoperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1995/23542-1/106 21.09.1995 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighetshaver: KNR: 4601 GNR: 119 BNR: 388

Med flere bestemmelser

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
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Div kvitteringer/fakturaer		Fremvist på befaringsdagen	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
El.spørsmål til eier		Besvart under befaringen	Innhentet		Nei
Tidligere takster		Fremvist på befaringsdagen	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Kommunal info/tegninger		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	
2	09.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BG3702>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon