

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Vardesvingen 46 C, 5141 FYLLINGSDALEN

 BERGEN kommune

 gnr. 22, bnr. 732

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 30.06.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 16515-1877

Eiendomsverdi ref nr: YB4442

Autorisert foretak: Johnsen Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Einar Johnsen

Vår ref: Einar Johnsen



Johnsen Taksering AS



Norsk takst

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

Norsk takst

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



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

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

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

JOHNSEN TAKSERING AS

Johnsen Taksering AS så dagens lys i oktober 2000. Innehaver og daglig leder Einar Johnsen er utdannet Byggmester med ca. 25 år bak seg i byggebransjen. Johnsen Taksering AS har i alle år vært autorisert medlem i Norsk Takst (tidligere Norges Takseringsforbund). Vi er sertifisert for å utføre verditakster og tilstandsrapporter av boliger. I tillegg utfører vi tomtetakster, forhåndstakster og byggelånskontroll. I de årene vi har drevet med taksering har vi opparbeidet oss betydelig erfaring og solid kompetanse i takseringsfaget. Våre oppdragsgivere er private, utbyggere, eiendomsめglere, banker og kommuner. Vi holder kontor på Sotra, men opererer i hele Bergens-området med omkringliggende kommuner.



Rapportansvarlig

Einar Johnsen

Uavhengig Takstingeniør

einar@johnsentaksering.no

997 33 551



Johnsen Taksering AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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 • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og er gjennomgående modernisert de senere årene. Bad, vaskerom og toalettrom ble oppgradert i 2018, og taket ble omtekket i 2025. De registrerte avvikene vurderes hovedsakelig som alders- og vedlikeholdsrelaterte. Besiktigelsen er foretatt i et møblert hus og alle overflater er derfor ikke kontrollert.

Rekkehus - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak:

Saltak oppført i sperrekonstruksjon. Ark mot øst. Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Renner og nedløp i sortlakkert stål. Snøfangere langs hele takfot på begge sider av huset. Stigtrinn til pipe. Takrenne mot vest som er av plast er av eldre årgang.

Yttervegger:

Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon som er utvendig kledd med liggende og stående bordkledning.

Vinduer og ytterdører:

Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra 1984 og 2014). Vinduer med karmen av plast, og to-lags energiglass (fra 2016). Boligen har entrédør med glassfelter og elektronisk kodelås. To skyvebalkongdører med karmen av plast og to-lags energiglass (fra 2016)

Altan og terrasser:

Mot vest er det med adkomst fra stue en trealtan på ca. 22 m². Gulv av beisete terrassebord. Rekkverk og lévegg i tre. Mot vest er det på bakkenivå en treplatting på ca. 30 m² (inkl. utebod som står på terrassen). Utenfor inngangsparti mot øst er det en treterrasse på ca. 1,7 m².

Utvendige trapper:

Fra gårdsplass og opp til vei gjennom feltet er det en støpt trapp med smijernsrekkverk. Fra hall og ned til treplatting mot vest er det en tretrapp.

Andre utvendige forhold:

På platting mot vest er det en utebod oppført i trematerialer. Pulttak oppført med tresperr og tekket med asfaltshingel. Boden har pga. lav takhøyde ikke måleverdig areal. Boden er ikke tilstandsvurdert.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater, malte panelplater, malt trepanel, malt strie og malt puss/betong. Innvendige tak har malte plater, malte himlingsplater, malt trepanel og plankett.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

Støpt gulv på grunn i underetasje og i vindfang. Etasjeskillere er oppført i trebjelkelag.

Pipe/ildsted:

Boligen har oppført en pipe som ut fra alder antas å være i teglstein. Pipen er beslått over tak. I hall er det installert en (ikke rentbrennende) vedovn av merket Dovre.

Rom under terreng:

Gang, bad og vaskerom i underetasje grenser i øst mot grunnmur under terreng. Hulltaking ble foretatt i gang. Her er det støpt gulv som er belagt med fliser. På innsiden av grunnmur er det isolert stenderverk som er kledd på innsiden med malte gipsplater. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11, 7 i bunnsvill og 14,7 i gipsplate. Begge målinger er innenfor akseptabelt nivå.

Krypkjeller:

Det er krypkjeller under trebjelkelaget til 1. halvplan. Adkomst via luke i gulv under innvendig trapp.

Innvendige trapper:

Mellom de forskjellige planene er det lakkete furutrapp.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte profilerte furudører og hvite formpressete lettdører av relativt nyere årgang. Skyvedør til bad, vaskerom og toalettrom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Bad ble pusset opp i 2018. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Våtromsarbeider er dokumentert. Veggene har fliser. Taket har malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk i selve dusjsonen er målt til 5 m.m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 15 m.m. Det er slukrenne i stål ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusj med glassvegg. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser mot ytter/nabovegg

Vaskerom:

Vaskerommet ble pusset opp i 2018. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Våtromsarbeider er dokumentert. 3 av veggene har fliser. Vegg mot øst er pusset og malt mur. Taket har malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 12 m.m. Det er plastsluk med slukrist i stål. Under flisene er det smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har vaskeromsinnredning med hvite glatte fronter m/laminert benkeplate. Opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser mot nabovegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har IKEA-innredning fra 2012 med hvite profilerte fronter. Takhøye overskap. Kjøkkenvask i stål. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, induksjonstopp, micro, stekeovn og vannstoppssystem.

Beskrivelse av eiendommen

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Toalettrommet som ligger på 1. halvplan har flislagte vegger og gulv. Taket har malte plater. Elektriske varmekabler i gulv. Av sanitærutstyr er det vegghengt toalett, samt servant med servantskap. Elektrisk styrt avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann og avløpsrør:

Innvendige vannledninger til våtrom, toalettrom og kjøkken er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast som går til støpejernsrør.

Ventilasjon:

Utenom våtrom, toalettrom og kjøkken har huset naturlig ventilasjon.

V.v. tank:

Varmtvannstanken som er på ca. 200 liter er plassert på vaskerom hvor det er sluk i gulv. Tanken ble produsert i 2012.

Annet teknisk utstyr:

Luft til luft varmepumpe hvor innedel er plassert i hall.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap som er plassert i underetasje inneholder automatsikringer med overbelastningsvern. Jordfeilbryter for kurs 2 og 7. I tillegg 12 kurser. AMS-strømmåler fra 2018. 2/63 A inntakssikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunn og fundamenter:

Så langt det er mulig å se i krypkjeller er det byggegrunn av fjell. Grunnmur/ringmur i betong.

Drenering:

Det vites ikke om det er noen former for drenering i grunn. Det må antas at det rundt ringmur/grunnmur ligger sprengsteinsmasser.

Forstøtningsmur:

Mot vest er det en forstøtningsmur av betong. Stakittgjerde i tre oppå muren.

Terrengforhold:

Huset ligger i skrånende terreng med flate partier på begge sider av huset.

Utvendig vann og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør som antas å være av støpejern er fra 1969. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger som antas å være av plast er fra 1969. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

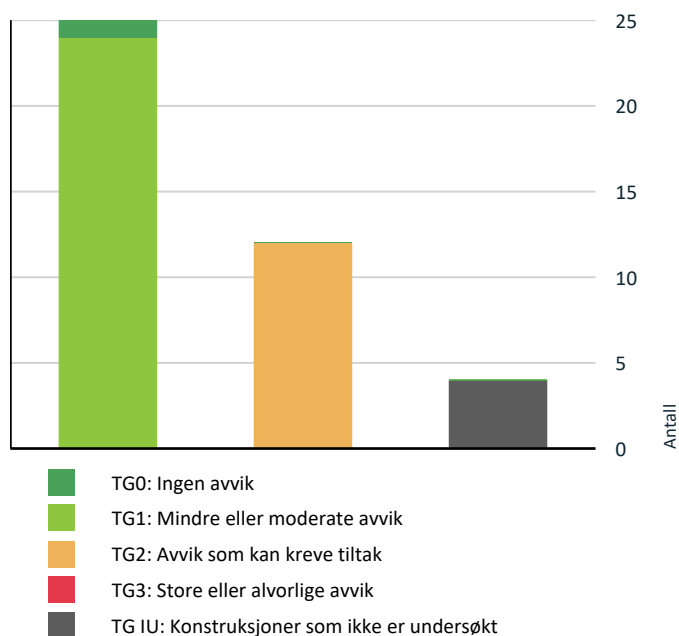
[Gå til side](#)

Rekkehus

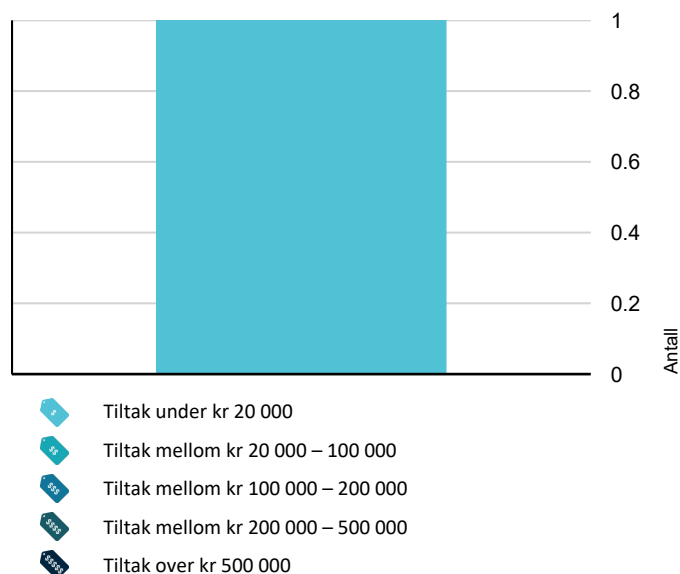
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. Skjønnhetsfeil og normal bruksslitasje kommenteres ikke. Byggesak er ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

! Våtrom > Nedre halvplan > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Nedre halvplan > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > Nedre halvplan > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Nedre halvplan > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Nedre halvplan > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Spesialrom > 1. halvplan > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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 mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.



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



Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.



Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1969

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Rekkehuset som går over 5 halvplan, er bebodd av eiere.

Standard
Normalt god og tildels modernisert standard på huset overflater og utstyr.

Vedlikehold
For det meste godt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Ny takstein i 2025. Taket ble samtidig omtekket med ny diffusjonsåpen undertaksduk, samt montert nye sløyfer og lekter. Arbeidet ble utført av Lunde 3bygg AS og er dokumentert i form av faktura for utført arbeid.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Renner og nedløp i sortlakkert stål. Disse ble skiftet (med unntak av renne mot vest) samtidig med takstein i 2025. Takrenne mot vest som er av plast er av eldre årgang. I 2025 ble det også montert snøfangere langs hele takfot på begge sider av huset, samt montert stigtrinn til pipe.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Gjelder kun takrenne mot vest. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon som er utvendig kledd med liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Råte i enkelte kledningsbord. Kledning er også inne i intervall for sin normale levetid. Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Andre tiltak:

Utskiftning av kledning må påregnes i de nærmeste årene.

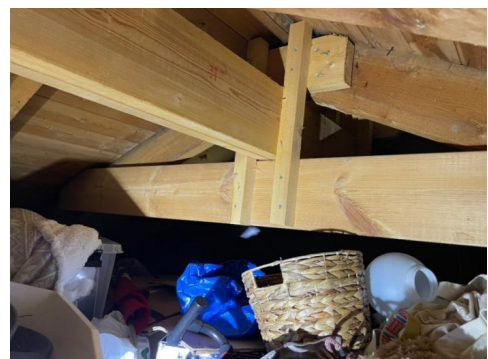


Råte i enkelte kledningsbord

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltak oppført i sperrekonstruksjon. Ark mot øst. Deler av takkonstruksjon var kun mulig å se fra luke ved trapp til loftsetasje. Det var mye lagrede gjenstander og trange forhold. Inspeksjon er derfor i all hovedsak foretatt fra lukeområdet.



Trange forhold og lagrede gjenstander

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra 1984 og 2014). Vinduer med karmen av plast, og to-lags glass (fra 2016).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra 1984 er inne i intervall for sin normale levetid. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er vanskelig å si noe eksakt om når de eldste vinduene må skiftes og det er ingen umiddelbart behov for tiltak. Fremtidige utskiftninger må dog påregnes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har entrédør med glassfelter og elektronisk kodelås. To skyvebalkongdører med karmen av plast og to-lags energiglass (fra 2016).

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Mot vest er det med adkomst fra stue en trealtan på ca. 22 m². Gulv av beisete terrassebord. Rekkverk og léveegg i tre. Mot vest er det på bakkenivå en treplatting på ca. 30 m² (inkl. utebod som står på terrassen). Utenfor inngangsparti mot øst er det en treterrasse på ca. 1,7 m²



Platting nede

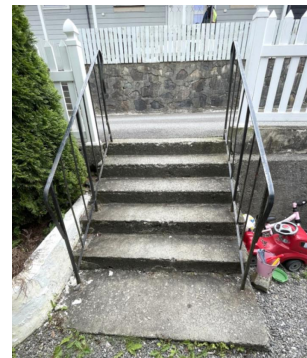


Terrasse oppe

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Fra gårdsplass og opp til vei gjennom feltet er det en støpt trapp med smijernsrekkverk. Fra hall og ned til treplatting mot vest er det en tretrapp.



Betongtrapp mot øst



Tretrapp mot vest

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

På platting mot vest er det en utebod oppført i trematerialer. Pulttak oppført med tresjerr og teknet med asfaltshingel. Boden har pga. lav takhøyde ikke måleverdig areal. Boden er ikke tilstandsvurdert.

Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater, malte panelplater, malt trepanel, malt strie og malt puss/betong. Innvendige tak har malte plater, malte himlingsplater, malt trepanel og plankett.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn i underetasje og i vindfang. Etasjeskillere er oppført i trebjelkelag.

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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I hall ble det registrert 20 m.m. høydeforskjell på langs. På samme strekk ble det registrert 15 m.m. høydeforskjell innenfor 2 meter.

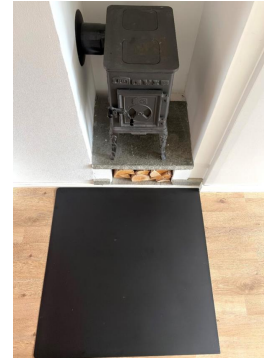
Konsekvens/tiltak

- 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.

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har oppført en pipe som ut fra alder antas å være i teglstein. Pipen er beslått over tak. I hall er det installert en (ikke rentbrennende) vedovn av merket Dovre.

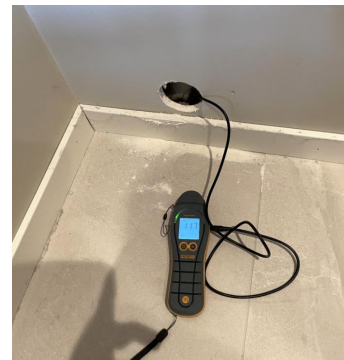


! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gang, bad og vaskerom i underetasje grenser i øst mot grunnmur under terreng. Hulltaking ble foretatt i gang. Her er det støpt gulv som er belagt med fliser. På innsiden av grunnmur er det isolert stenderverk som er kledd på innsiden med malte gipsplater. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11, 7 i bunnsvill og 14,7 i gipsplate. Begge målinger er innenfor akseptabelt nivå. Forholdet bør dog kontrolleres med jevne mellomrom og særlig etter en langvarig periode med regn.



Fuktmåling i bunnsvill



Fuktmåling i gipsplate

! TG IU Kryp Kjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelaget til 1. halvplan. Adkomst via luke i gulv under trapp.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Inspeksjon av krypkjeller er pga. trang tilkomst i all hovedsak foretatt fra lukeområdet. Det kunne fra luke registreres litt spor etter fukt på gulv, men det kunne ikke sees råteskader eller andre skader på tilgjengelige trekonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.



Trang tilkomst i gulvluke under trapp

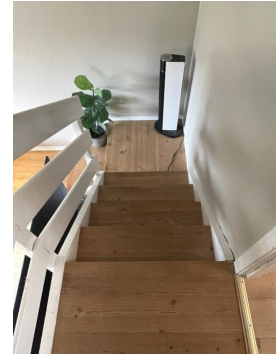


Spor etter fukt på gulv.

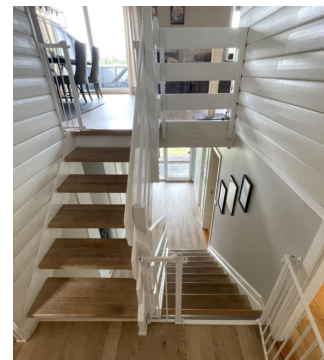
! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Mellom de forskjellige planene er det lakkete furutrapper.



Trapp til loft



Trapper fra 1 til 3. halvplan

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte furudører og hvite formpressete lettdører av relativt nyere årgang. Skyvedør til bad, vaskerom og toalettrom.

VÅTROM

NEDRE HALVPLAN > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble pusset opp i 2018. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Våtromsarbeider ble utført av tidligere eier som opplyses å ha våtromssertifikat og over 20 års erfaring i murerfaget. Tømrerarbeid er utført av Samnøen Bygg. Det er fremvis dokumentasjon m/bilder for våtromsarbeider.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



NEDRE HALVPLAN > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har malte plater.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

NEDRE HALVPLAN > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk i selve dusjsonen er målt til 5 m.m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 15 m.m.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det ble registrert hull lyd under enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Hull lyd under flis utgjør ingen umiddelbar fare så lenge ikke flisen er fysisk løs, eller at det er sprekker i fuger. Forholdet med manglende fall bør holdes under oppsikt og sluk jevnlig renses. Fallforholdet må utbedres ved neste rehabilitering.

NEDRE HALVPLAN > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne i stål ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



Slukrenne i dusjsonen

NEDRE HALVPLAN > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusj med glassvegg.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

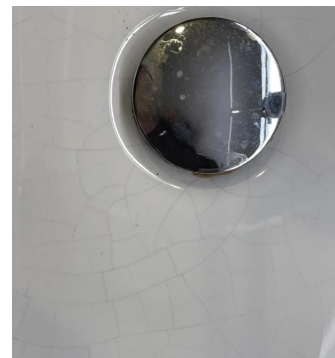
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Begynnende krakelering (sprekkdannelse) i servant.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasure. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Det ble ikke registrert noe tegn til lekkasje i servanten. Den kan likevel ha fått en svakhet. Forholdet må derfor holdes under oppsikt.



Begynnende krakelering

NEDRE HALVPLAN > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



NEDRE HALVPLAN > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser mot ytter/nabovegg

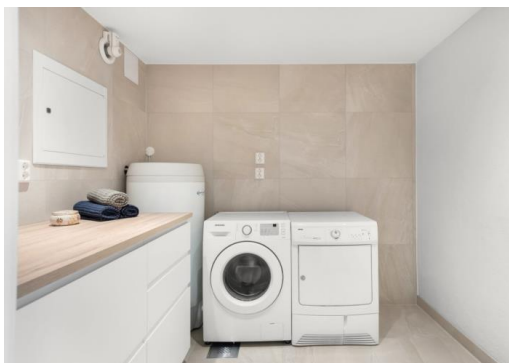
NEDRE HALVPLAN > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet ble pusset opp i 2018. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Våtromsarbeider ble utført av tidligere eier som opplyses å ha våtromssertifikat og over 20 års erfaring i murerfaget. Tømrerarbeid er utført av Samnøen Bygg. Det er fremvis dokumentasjon m/bilder for våtromsarbeider.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



NEDRE HALVPLAN > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

3 av veggene har fliser. Vegg mot øst er pusset og malt mur. Taket har malte plater.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

NEDRE HALVPLAN > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 12 m.m.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det ble med streklaser målt 12 mm. fall fra gulv ved dørterskel til topp sluk.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Forholdet må holdes under oppsikt og sluk jevnlig renses. Ved neste rehabilitering må fallforholdet utbedres.

NEDRE HALVPLAN > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk med slukrist i stål. Under flisene er det smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



NEDRE HALVPLAN > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har vaskeromsinnredning med hvite glatte fronter m/laminert benkeplate. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

NEDRE HALVPLAN > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



NEDRE HALVPLAN > VASKEROM

! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser mot nabovegg.

KJØKKEN

2. HALVPLAN > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har IKEA-innredning fra 2012 med hvite profilerte fronter. Takhøye overskap. Kjøkkenvask i stål. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, induksjonstopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem. Oppvaskmaskin er i takstsammenheng ikke integrert. Konferer eier om den evt. skal medfølge ved salg.

Nye stekeovn i 2025. Ny oppvaskmaskin i 2024.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



2. HALVPLAN > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



Ventilator bestod papirtesten

SPESIALROM

1. HALVPLAN > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet som ligger på 1. halvplan har flislagte vegger og gulv. Taket har malte plater. Elektriske varmekabler i gulv. Av sanitærutstyr er det vegghengt toalett, samt servant med servantskap. Elektrisk styrt avtrekksvifte.

Rommet ble ihht. eier pusset opp i 2018. Forholdet er ikke dokumentert.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det ble ikke registrert noe tegn til lekkasje i servanten. Den kan likevel ha fått en svakhet. Forholdet må derfor holdes under oppsikt.



Tilstandsrapport



Krakelering i servant

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger til våtrom, toalettrom og kjøkken er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast som går til støpejernsrør.

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid på avløpsledning av støpejern er ca. 30-50 år.
Forventet levetid for avløpsrør i plast er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

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



Avløpsrør i plast og støpejern i krypkjeller

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Utenom våtrom, toalettrom og kjøkken har huset naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken som er på ca. 200 liter er plassert på vaskerom hvor det er sluk i gulv. Tanken ble produsert i 2012.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe hvor innedel er plassert i hall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis rust på utedel av varmepumpen som ser ut for å ha passert mye av sin normale levetid. En gjennomsnittlig luft-til-luft varmepumpe har en levetid på 12 til 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er vanskelig å si noe eksakt om når varmepumpen må skiftes ettersom den ihht. eier fungerer tilfredsstillende i dag. Fremtidig utskiftning må påregnes.

Tilstandsrapport



Innedel



Utedel

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap som er plassert i underetasje inneholder automatsikringer med overbelastningsvern. Jordfeilbryter for kurs 2 og 7. I tillegg 12 kurser. AMS-strømmåler fra 2018. 2/63 A inntakssikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ukjent LOS Elektro AS utførte elektriske installasjoner på bad,

vaskerom og kontroll av toalettrom i 2018. Alle kurser ble samtidig kontrollert.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring fra installasjoner på bad og vaskerom i 2018, samt kontroll av kurser. Det henger i skapet samsvarserklæring for skifte av strømmåler i 2018.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Ut fra alder anbefales det en faglig kontroll av anlegget.

Tilstandsrapport



Sikringsskap

Kurs nr	Kursfortegnelse	Sikring Ampere	Ladning 2x4
1	Konfyr	B 20	2 x 4
2	Lødg		
3	Stikk øre ovenstap - oppsmakt køkken	C 13	2 x 1,5
4	Stue - stikk kjøkken	C 13	2 x 1,5
5	Soveomr - stikk 1 og	B 13	2 x 1,5
6	Lødg		
7	Varmekilde: lys i bod i kjøkken, vaskemaskin, oppsmakt	B 13	2 x 1,5
8	Jordfeilbryter for kurs 7		
9	Lødg		
10	Jordfeilbryter for kurs 2		
11	Bad		
12	Vaskemaskin		
13	VVB		
14	Takovervåk, gang, vaskemaskin		
15	Overvåkingsgren		
16	Isstikk i bod	B 13	2 x 1,5

Kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Så langt det er mulig å se i krypkjeller er det byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det vites ikke om det er noen former for drenering i grunn. Det må antas at det rundt ringmur/grunnmur ligger sprengsteinsmasser.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid på drenering er 20-60 år.

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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur/ringmur i betong.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Mot vest er det en forstøtningsmur av betong. Stakittgjerdet i tre oppå muren.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Huset ligger i skrånende terreng med flate partier på begge sider av huset.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør som antas å være av støpejern er fra 1969. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger som antas å være av plast er fra 1969. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid på utvendige avløpsrør i støpejern (ofte kalt soilrør) er normalt 50 til 80 år, avhengig av grunnforhold, bruksbelastning og installasjonskvalitet. Utvendige vannledninger av plast, spesielt i materialet polyetylen (PE / PEL), har en forventet levetid på minst 50 til 100 år.

Konsekvens/tiltak

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

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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Tilstandsrapport

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det mangler rekkverk på tretrappen ned til treplatting mot vest. Det mangler håndløpere langs vegg på innvendige trapper. På den nederste trappen mangler det rekkverk. Det skal etter dagens krav ikke være større åpninger enn 10 cm. i et rekkverk eller mellom trappetrinn.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Det må monteres rekkverk på utvendig tretrapp, samt på nedre innvendig trapp.

Vedr. Radon: Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

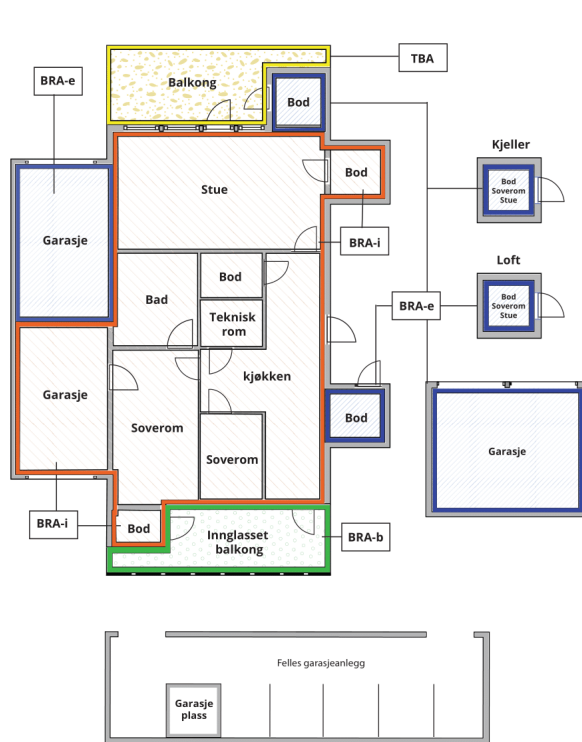
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Nedre halvplan	17			17			17
1. halvplan	32			32	30		32
2. halvplan	27			27	2		27
3. halvplan	32			32	22		32
Loftsetasje	8			8		11	19
SUM	116				54	11	127
SUM BRA	116						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Nedre halvplan	Gang m/trapp, bad, vaskerom		
1. halvplan	Hall m/trapp, soverom, soverom m/garderobe, toalettrom		
2. halvplan	Vindfang, gang m/trapp, kjøkken, soverom		
3. halvplan	Stue m/trapper		
Loftsetasje	Loftstue/soverom		

Kommentar

NETTOAREAL AV HVERT ROM

Nedre halvplan

Gang m/trapp: 4,4 m²

Bad: 6 m²

Vaskerom: 5,4 m²

1. halvplan

Hall m/trapp: 11,2 m²

Soverom: 11,7 m²

Soverom m/garderobe: 7,7 + 2,7 = 10.4 m²

Toalettrom: 1,6 m²

2. halvplan

Vindfang: 2,5 m²

Gang m/trapp: 6,1 m²

Soverom: 6,5 m²

Kjøkken: 11,9 m²

3. halvplan

Stue m/trapper: 31,6 m²

Loftsetasje (gulvareal uten fratrekk for skråtak)

Loftsstue/soverom: 19 m²

TAKHØYDER

Nedre halvplan

+/- 2,17 m.

1. halvplan

Fra 2,48 til 2,49 m.

Unntaket er toalettrom hvor takhøyden er 2,44 m.

2. halvplan

Vindfang: 2,30 m.

Gang: 2,32 m.

Soverom: 2,44 m.

Kjøkken: 2,37 m. (der det er horisontal himling)

3. halvplan

Stue: 2,33 m.

Loftsetasje

Skråtak med ca. 2,02 m. under midten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Ny takstein inkl. undertak, renner og pipebeslag m.m. i 2025.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.6.2026	Einar Johnsen	Takstingeniør
	Vebjørn Øyen Renna	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	22	732		0	157.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vardesvingen 46 C

Hjemmelshaver

Monika Elisabeth Benserud og Vebjørn Øyen
Renna

Boligselskap

Vestlien Vel

Forretningsfører

Intern forretningsførsel

Organisasjonsnr

998571456

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vestvendt beliggende rekkehus på Varden i Fyllingsdalen i Bergen kommune. Fra huset er det god utsikt utover nærområdene. Fjernutsikt mot østre deler av Sotra i Øygarden kommune. Det er sommersonne på altan/terrasse til sen kveld. Innenfor gangavstand finner vi Varden barneskole, barnehage, offentlig kommunikasjon og idrettsanlegg. Med bil bruker man ca. 3-4 min. til Oasen Bydelsenter med alle sine butikker og servicetilbud og ca. 10-12 min. til Bergen sentrum. I Fyllingsdalen er det også ungdomsskole, videregående skole, div. idrettsanlegg, treningsstudioer m.m. Oasen Bydelsenter er også endestasjon for bybanen med hyppige avganger til Bergen sentrum. Nærområdet kan by på gode turmuligheter i bl.a. Kanadaskogen og Knappenfjellet m.m.

Adkomstvei

Offentlig vei frem til boligfeltet. Private veier i feltet.

Tilknytning vann

Offentlig vann via private fellesledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private fellesledninger.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse

Om tomten

På østsiden av huset finner vi gårds plass med singel, støpte trapper og mur, stakittgjerde i pvc, bed, prydbusker o.a. beplantninger. På vestsiden er det utenom terrassen et lite plenareal. Stakittgjerde i tre på forstøtningsmur i betong.

Tinglyste/andre forhold

Rekkehuset har bruksrett i to utvendige boder. Disse er felles boder delt på fire enheter. Det medfølger også en garasjeplass i garasjerekke (se bilde) på øvre del av boligfeltet. Garasjen har et innvendig areal på ca. 14 m². Garasjen har innlagt strøm/belysning, samt ladeboks for elbil. Ny taktekkning (papp) på garasjer i 2024. Ny ladeboks for elbil i 2024.

Obligatorisk medlemskap i Vestlien Vel hvor det betales kr. 14 300 i årlig kontingent. Summen er inkl. TV og Wifi.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	30.06.2026	Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold	Gjennomgått		Nei
Eier/kunde		Generelle eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt		Fra siste salg	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	30.06.2026	Fra Se eiendom	Gjennomgått		Nei
Faktura	21.10.2025	Fra Lunde 3bygg AS vedr. skifte av takstein m.m.	Gjennomgått		Nei
Kursfortegnelse		Plassert i sikringsskap	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	02.06.2018	Fra LOS Elektro AS vedr. elektriske installasjoner på bad, vaskerom og kontroll av toalettrom.	Gjennomgått		Nei
Pristilbud		Fra Samnøen Bygg AS vedr. tømrerarbeid på bad, vaskerom og gang.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon membranarbeider		For bad og vaskerom i 2018.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2026	
2	07.08.2026	
3	16.08.2026	

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 befaringsstidspunktet. 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 dampspærren 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 tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal 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.
- Areal 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](#)

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/YB4442>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder



Garasje