

Tilstandsrapport

 Enebolig med hybler

 Heggemaue 4, 5010 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 164, bnr. 70

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 22.09.2025

Rapportdato: 03.10.2025

Oppdragsnr.: 18601-1772

Referansenummer: CJ1764

Autorisert foretak: Kristoffersen Takst 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 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.

Kristoffersen Takst AS

Roar Kristoffersen har jobbet som Takstmann siden 2006. Vår bedrift ble opprettet i 2009 hvor firma ble konvertert til Kristoffersen Takst AS i 2023.

Vi utfører Verdirapporter, Tilstandsrapporter, overtagelser ny bolig, reklamasjoner, med mer.



Rapportansvarlig

Roar Kristoffersen

Uavhengig Takstingeniør

roar@kristoffersentaksering.no

934 22 416



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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med hybler - Byggeår: 1800

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og bilde, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige (HMS). Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det var oppholdsvær på befaringsdagen og takrenners tetthetsfunksjon ikke mulig å kontrollere mot drypplekkasjer. Takrenner er minst 15-20 år og forventet levetid er halvveis/over halvveis. Eldre takrenner må jevnlig observeres da lekkasjer plutselig kan oppstå.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har liggende bordkledning. To sider har løsning mot nabobygninger. Veggkonstruksjonen er skjult bak kledning og innvendige plater. Eldre skjulte reisverk har økt risiko for skjulte skader, for eksempel råteskader. Det er ikke uvanlig at det kan være behov for utskiftninger ved åpning av konstruksjonene.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår med sutakbord.

Takkonstruksjonen har ikke dagens lasteevne, og ved omlegging av tak bør konstruksjonens stivhet vurderes opp mot tiltak.

Loftet er befart fra luke, og det er begrensede kontrollmuligheter.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Isolerglass får redusert effekt jevnlig ilt årene og er etter 25 år ca. 40% redusert isolasjons evne. Punktering kan begynne og oppstå for isolerglass som er over 25-30 år og normalt vedlikeholdt.

Ved inskripsjon i isolerglass er det registrert dato for byggeår: 1985, 2008, 1978, 3 nye takvinduer, og takvinduer av ukjent dato, 1982, 1979.

Bygningen har 2 x malte hovedytterdører og innvendig dører til leiligheter og 2 x malte balkongdører i tre, lav høyde, ca 1,80 m, utvendig bod dører.

Dører i fellesganger:

Brannør til hovedleilighet, men ikke registrert type. Propper mangler for noen steder ved innfestning.

Terrasse med fliser på trekonstruksjon og underliggende tekking.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og parkett. Veggene har malte plater og malt strie. Innvendige tak har malte plater, malte tynnplater og panel.

Det er normalt at det finnes en del innfestninger på vegger for bilder, TV eller lignende. Disse blir mer synlige når leiligheten er fraflyttet og tom. Dette nevnes ikke som eget punkt, da det anses som normal slitasje.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vi har kun kontrollert stue for skeivheter/lasermåling (samt fallforhold på bad). Vi har brukt laservater. Punkter er målt tilfeldig og sammenlignet langs vegger mot list. Laseren har ca. 1 mm avvik per 10 m, og det er på grunn av tilfeldig satte punkter mulighet for noe avvik fra våre målinger.

Måling/skeivheter i rom registrert (bord, stoler og innredning er ikke flyttet på):

Stue (mm): 18

Hall oppe: 6

Stue H2: 9

Stue H1: 20

Det er innsprøytet fiberisolasjon mot kaldloft. Det gjenstår arbeider med isolasjon. Dette ble opplyst å skulle bli utbedret innen kort tid. Det var møbler/lagring som gjorde vår undersøkelse begrenset. Dette må det tas hensyn til.

Det er merkbart skeivheter i gang ved bereder der gulv er skadet. Vi har ikke målt gulv da plater er deformert og naturligvis har skeivheter utover det som er normalt.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Moderat til lav forekomst av Radon gasser i området iht. nettsiden til NGU: Radon - aktsomhetsområder.

Web: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Boligen har 2 x mursteinspiper.

Ikke registrert ildsteder. Innkasset (teglsteinskorsteiner krever frie sider ved bruk om det ikke er montert nytt røykrør inni).

Bygningen har muligens krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malte tretrapper med laminat og parkett i trinn.

Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Badet er tatt i eget regi av hus eier som er bygmester. badet er platet med aquapro sine baderomsplater, skjøter og rør er smurt med aquapro sitt baderoms system. Gulvet er smurt med aqua pro sitt smøre system med duk på.

Fra 2024.

Veggene har fliser og det er malte plater ved vask og knevegg ved vaskemaskin. Taket er malt. Det er downlights i himling.

Det blir fuget ved himling gjenstående sted innen kort tid.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm frem til badekar (ikke langt fra sluk).

5 mm fall til sluk nr 2.

Det er plastsluk og smøremembran bak flis. Arbeidet er utført i regi av eier privat og uten garantiarbeid.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad H2:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Avløpsrør tett på vegg er vanskelig å få tett med membranmansjett.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har servant, toalett (kvern da det er tynt avløpsrør) og dusj m/forheng.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Beskrivelse av eiendommen

Bad H 1:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltagning/fuktmåling bak risikosonen/våtsone vegg var ikke mulig.
Det ble gjennomført hulltagning fra tilstøtende rom (gulv er våtsone) men for ett mindre utsatt område hvor det erfaringsmessig er lav skadefrekvens.
Vi har gjennomført fuktmåling da det er krav om dette, men det kan ikke garanteres for at det ikke er fuktvandring andre steder på badets lukkede konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

H 2:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Eldre skyvedører/overskap. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap og komfyr. Dagens kjøkken har krav til fuktsikring og komfyrvakt. Waterguard (fuktsensor) med stengeventil bør monteres.
Det er kjøkkenventilator. Det er montert komfyrvakt.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap og komfyr. Dagens kjøkken har krav til fuktsikring og komfyrvakt. Waterguard (fuktsensor) med stengeventil bør monteres, samt komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskapp og stekeovn.
Det er ingen ventilering fra kjøkken. Det er montert komfyrvakt.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Siklemikke er informert til å være bak badekar (avtapping ved lekkasje i skap).
Det meste av rørnett er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll. Rørnett er ikke trykktestet og er tilstandsvurdert ut fra alder. Det forelå ingen dokumentasjon for utførelsen.
Bergen Rørlegger Service Har gjort arbeidet på vann i hoved etasjen hvor alt er byttet ut til rør i rør.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Avløpsrør i plast/generelt:
Forventet levetid er 25-75 år, med anbefalt levetid på 50 år.
Det meste av rørnett er skjult, og det var ikke mulighet for visuell kontroll.
Det er ukjent om det finnes stakeluke, da denne ikke ble lokalisert ved befaring.
Bergen Rørlegger Service Har gjort arbeidet på vann og avløp i hoved etasjen hvor alt er byttet ut.
Boligen har naturlig ventilasjon. Det er registrert til-luft via ventiler på vinduer. Dagens boliger har krav om balansert ventilasjon med frisk til-luft i oppholdsrom og avtrekk fra kjøkken og våtrom.
Ventilasjonsanlegget filtrerer uteluften og fjerner fukt. Du får lun temperatur og et sunnere innneklima - uten kald trekk og inntengt lukt. Dessuten er faren for fuktskader og kondens minimal.
Balansert ventilasjon er til fordel for de som er plaget av allergi eller

astma, og er sensitiv for støv.

Type varmepumpe: Luft til luft.

Alder/dato: ukjent.

Vi kjenner ikke til montør/firma eller når det er utført service på anlegget.

Det er viktig å rense filter jevnlig, samt ha service og rens av inne og ute del for å få optimal funksjon (service er anbefalt cirka annen hvert år).

Varmtvannstank x 2 stk. er på ca. 200 (ny bereder oppe opplyst av eier) og fra 2017 + 20 liter (2005).

Automatsikringer i sikringsskap.

Eiere skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet.

- Pulverapparat på minst 6 kg med ABC- pulver.

- Skum- eller vannapparat på min 9 liter.

- Skum eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A.

- Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende kapasitet.

Opplysninger gitt av eier:

Oppslag Branninstruks og evakueringsplan HMS er ikke etablert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent. Det var vanlig med håndstabet stein i byggeåret. Det var normalt med setninger de første årene, frem til bygget fikk satt seg. Massene består ikke av komprimerte sprengfyllingsmasser som er komprimert med maskiner, slik det gjøres i dag.

Drenering under bakke mot grunnmur er ikke mulig å kontrollere visuelt og vi har liten kunnskap om utførelse eller om det er utført endringer ila årene i regi av tidligere eiere. Boligrom er over bakkenivå.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Dagens boliger er isolert utvendig på grunnmuren, noe som gir en bedre isolerende effekt samt reduserer risikoen for fuktrelaterte problemer som kan oppstå over tid.

Terrengforhold rundt bygning er vurdert opp mot bortledning av overflatevann inn mot bygning og fallforhold på terreng mot bolig.

Tomten er ikke vurdert opp mot geologiske forhold som kjøpere selv.

Det er kum/slukrist i bakgård som krever jevnlig kontroll og rens.

Ledningsnett er skjult i bakke. Det er ikke opplyst om

oppgraderinger siste årene. Rørnett er i midtre del av forventet levetid. Pga. alder er det ikke uvanlig at det kan oppstå behov for oppgraderinger.

Ved vanntest innvendig av kran i bolig var det normalt vanntrykk på befaringsdagen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med hybler

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Tegninger er ikke kontrollert før levering av rapport.

Info om bod/bruksendringer generelt:

Det er søknadspliktig å endre s-rom til p-rom.

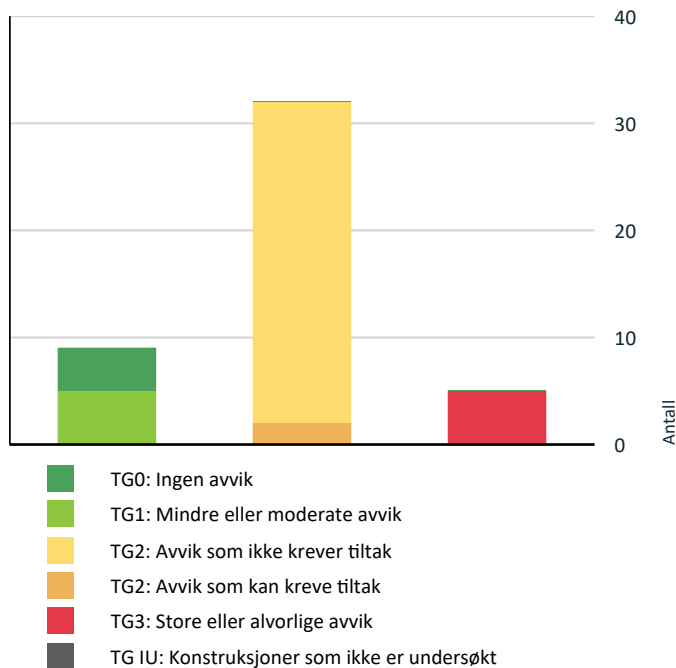
Skal en bod gjøres om til oppholdsrom må du søke kommunen. Du kan søke selv eller få et ansvarlig foretak til å søke for deg. Søker du selv, er det du som må passe på at alt går riktig for seg, og at tekniske krav blir fulgt. (Fra Dibk om boliger godkjent søkt før 2011).

Andre forhold:

Ved endringer på bærefunksjoner må det utføres nye beregninger og søkes.

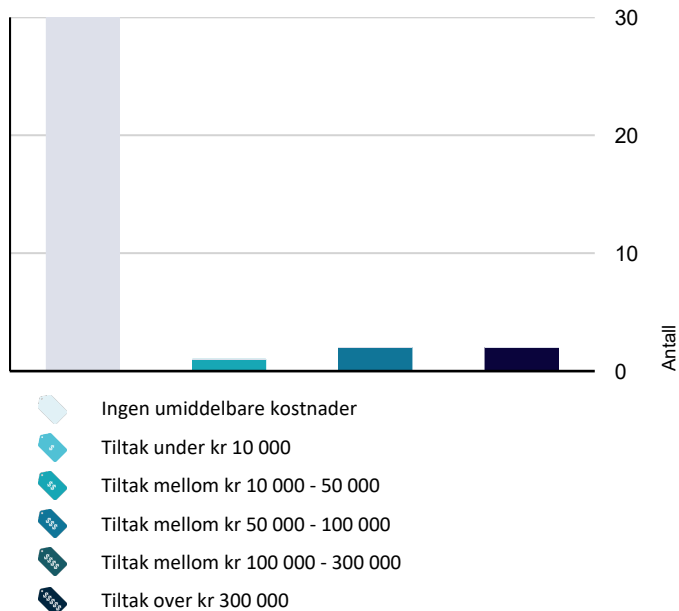
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forskriften stiller krav til at det skal settes et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler med TG 3. Kostnadene av avvikene kan bli dyrere enn våre satte kostnad.

Ved anbud anbefales det å hente inn flere da utbedringskostnader ofte har store forskjeller i sine anbud.

Det må tas hensyn til at kostnader ikke er fasit på utbedringskostnad for satt TG 3, ved kjøp av boligen. Utvendig bod manglet tilkomst pga dør gikk ikke opp.

Ved befaring var det møbler/lagring som gjorde noen overflater vanskelig å kontrollere. Det kan være forhold som vi ikke har kunnet avdekke pga. manglende tilkomst.

Boligen er eldre og bygget etter andre byggeskikker enn dagens. Det må forventes mer skeivheter, mer "heng" i dekker da det ikke har dagens stivhet/beregninger og skeivheter som følge av dårligere nivellerings-utstyr, lav isoleringsevne og stort varmetap opp mot dagens boliger, mm. Alle bygningsdeler/kvaliteter slites over tid som følge av elde, påvirkning av service, vedlikeholdsintervall og sol/vær/vind. Det er flere utsatte konstruksjoner som kan ha feil og mangler som følge av byggemåte og aldring over tid. Skjulte konstruksjoner generelt bør undersøkes nærmere.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med hybler

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Etasje 3 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 3 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje2 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje2 > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje2 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje2 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED HYBLER

Byggeår

1800

Kommentar

Byggeåret er basert på edr/eldre registreringsinfo, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Eldre kvaliteter og modernisering siste par årene i to etasjer.

Vedlikehold

To etasjer pusset opp siste par årene i regi av eier som er byggmester.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Modernisert innvendig over de siste årene.
------	---------------	--

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og bilde, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige (HMS). Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Blyteking ved gjennomføringer eller overganger til vegg er sårbar mot vær og vind. Avskalling på maling/behandling på hette. Skorstein mangler tilkomst for feier (stigetrinn/platå).

Det mangler snøfanger over der det er naturlig ferdsel/bakgård. Det er risiko for snøras vinterstid.

Ytterteking har tegn til utettheter og det er målt høye verdier på sutak ved stikktagning (se tak-konstruksjon/Loft). Sett i sammenheng med svertesopp/fuktmerker etter tidligere utettheter virker

Årsak til utettheter kan kartlegges og utbedres men er ingen varig løsning.

Det er mosegroer på ytterteking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader, spesielt med tanke på utettheter og fukt.

Blyteking ved gjennomføringer og overganger til vegg bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å hindre vanninntrengning.

Avskalling på maling/behandling på hette bør utbedres for å forhindre forringelse og korrosjon.

Det må etableres tilkomst for feier (stigetrinn/platå) for å ivareta sikkerhet og oppfylle forskriftskrav.

Snøfanger bør monteres over områder med naturlig ferdsel for å redusere risiko for snøras og personskafe.

Mosegroer på ytterteking bør fjernes for å forhindre fuktinntrengning og forringelse av taksteinen.

Videre bør årsak til utettheter kartlegges og utbedres, men det må påregnes at dette ikke nødvendigvis gir en varig løsning. Manglende tiltak kan føre til ytterligere fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Yttertak er moden for å skiftes.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Nedløp og beslag

Det var oppholdsvær på befaringsdagen og takrenners tetthetsfunksjon ikke mulig å kontrollere mot drypplekkasjer. Takrenner er minst 15-20 år og forventet levetid er halvveis/over halvveis. Eldre takrenner må jevnlig observeres da lekkasjer plutselig kan oppstå.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er stående vann i renne mot nabo.

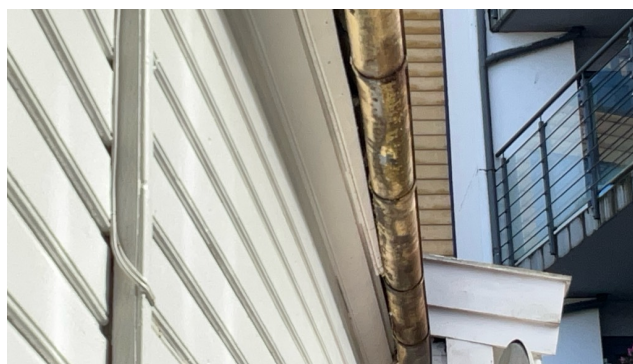
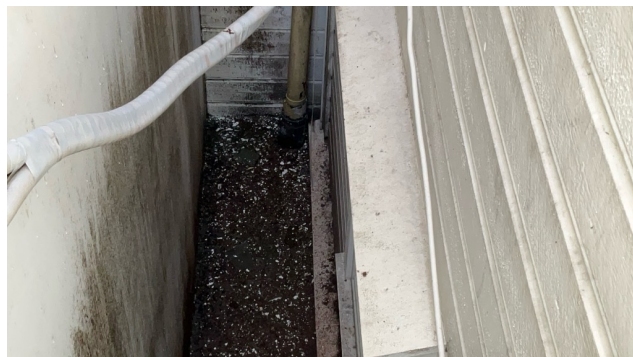
Konsekvens/tiltak

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

Det bør utbedres fall (nedløpsåpning bør renses) på takrennen slik at vannet ledes bort fra bygningen.

Konsekvensen av stående vann i takrennen er økt risiko for lekkasjer, tette renner og påfølgende fuktskader på fasade og konstruksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har liggende bordkledning. To sider har løsning mot nabobygninger.

Veggkonstruksjonen er skjult bak kledning og innvendige plater. Eldre skjulte reisverk har økt risiko for skjulte skader, for eksempel råteskader. Det er ikke uvanlig at det kan være behov for utskiftninger ved åpning av konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledning er tett på terreng.

Konsekvens/tiltak

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

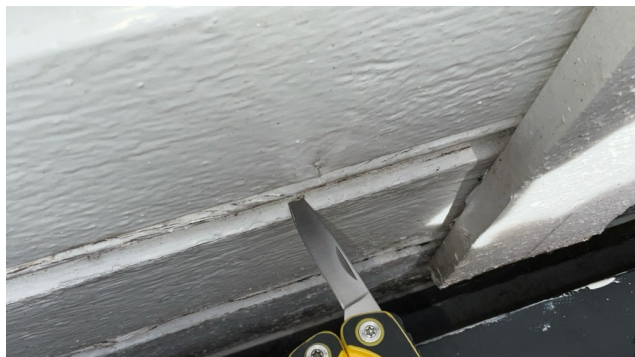
Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktskader.

Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og sikre fasadens beskyttelse mot vær og vind. Manglende utbedring kan føre til økt omfang av råte og redusert levetid for veggkonstruksjonen.

I henhold til NS 3600 kan også spredt råte i kledning vurderes som TG 3.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår med sutaksbord. Takkonstruksjonen har ikke dagens lasteevne, og ved omlegging av tak bør konstruksjonens stivhet vurderes opp mot tiltak. Loftet er befart fra luke, og det er begrensede kontrollmuligheter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn på aktivitet av stripet borebille i konstruksjonene. Merk at hele taket ikke er befart på grunn av vanskelig tilkomst (det er ikke gulv utover sperrene, og det er fare for å skade vindsperren).

Se informasjon fra Folkehelseinstituttet:

<https://www.fhi.no/nettpub/skadedyrveilederen/biller/stripet-borebille/>

Det er registrert svertesopp på sutaket flere steder.

Ved fuktmåling og stikktagning med Protimeter ble det målt høye verdier, over 15 %.

Fuktverdier mellom 15–16 % gir grobunn for soppvekst.

På sutak ble det målt 19 %, og på sperr ved skorstein og på sperr ble det målt fullt fukt-utslag. Det er tegn til råte og mykt trevirke ved stikktagning med knivspiss på sperr.

Det er litt igjenpresset luftespalte mot kister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres grundigere undersøkelser av takkonstruksjonen for å kartlegge omfanget av tidligere og eventuelt pågående angrep av stripet borebille, samt svertesopp og råte.

Skadde og råtesvekkede trekonstruksjoner må utbedres eller skiftes ut for å sikre konstruksjonens bæreevne og forhindre videre skadeutvikling.

Fuktforholdene må utbedres, og lufting/ventilering bør forbedres for å redusere risikoen for sopp- og råteangrep.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for svekket bæreevne, videre utvikling av råte og sopp, samt potensiell skade på bygningens konstruksjon.

Vi har kostnadsberegnet lokal utskiftning ved skorstein med tanke på at yttertaket skiftes. Det er ikke vurdert inn kostnad for utskiftninger utover dette, men da hele loftet ikke er inspisert må det utføres nøyere undersøkelser for å kartlegge resten av kaldloftet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Isolerglass får redusert effekt jevnlig ilt årene og er etter 25 år ca. 40% redusert isolasjons evne. Punktering kan begynne og oppstå for isolerglass som er over 25-30 år og normalt vedlikeholdt.
Ved inskripsjon i isolerglass er det registrert dato for byggeår: 1985, 2008, 1978, 3 nye takvinduer, og takvinduer av ukjent dato, 1982, 1979.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på vinduene. Isolerglassene er i midtre del av forventet levetid. Vannbord er feilmontert og går mot karm og ikke i tilrettelagt spor under karmen i front.

Håndtak er skjult eller vanskelig å åpne ved trappen.

Det er vindu som går tregt/tar i.

Det mangler maling mellom karm og vindu på flere vinduer.

Det er registrert vindu med luftlekkasje mellom karmene, og trekk må forventes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og utbedringer på vinduene, inkludert korrekt montering av vannbord, utbedring av håndtak og justering av vinduer som går tregt.

Maling mellom karm og vindu bør påføres der dette mangler, og vinduer med luftlekkasje bør tettes for å redusere varmetap og trekk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt varmetap, redusert komfort, fuktskader og ytterligere forringelse av vinduenes tilstand. Isolerglass som er blitt noen år kan begynne å punktere. Det er avgjørende for vedlikehold og behandling for levetid av karmen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Dører

Bygningen har 2 x malte hovedytterdører og innvendig dører til leiligheter og 2 x malte balkongdører i tre, lav høyde, ca 1,80 m, utvendig bod dører.

Dører i fellesganger:

Brannør til hovedleilighet, men ikke registrert type. Propper mangler for noen steder ved innfestning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedleilighet: Mangler terskel, og brannhemmende funksjon er opphevet. Dørlist mangler. Det er skjolder på overflaten.

H2: Eldre dør uten terskel eller brannhemmende funksjon.

H1: Mangler beslag under dør i bakgård.

Dør til bod utvendig gikk ikke opp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

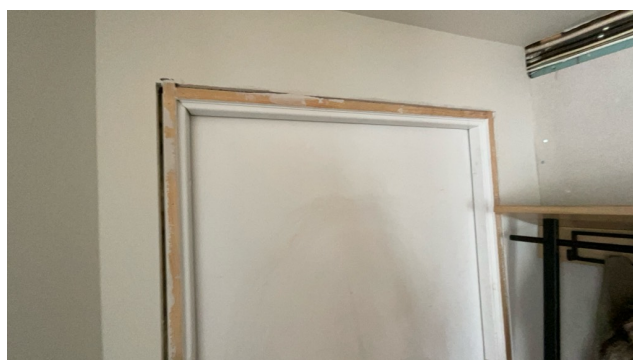
Manglende dørlist og skjolder på overflaten bør utbedres for å sikre funksjon og estetikk.

Eldre dører bør vurderes skiftet ut eller oppgraderes med brannhemmende funksjon og terskel for å redusere risiko ved brann.

Det bør monteres beslag under dør i bakgård for å hindre fuktinntrengning og varmetap.

Dør til utvendig bod bør kontrolleres og utbedres slik at den fungerer som forutsatt, for å sikre tilgjengelighet og beskyttelse mot vær og vind.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med fliser på trekonstruksjon og underliggende tekking.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktinnsig i underliggende bod på hjørne mot syd og registrert svertesopp. Ved fuktmåling er det høyt utslag.

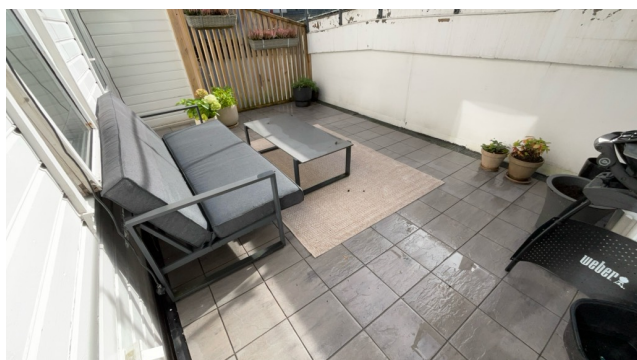
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktinnsiget og fjerne svertesopp i boden, samt undersøke og utbedre årsaken til fuktproblemet. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for skader på konstruksjonen, forringelse av innneklimaet og mulig utvikling av mugg og råte.

Det bør utføres umiddelbare tiltak, derav TG 3.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og parkett. Veggene har malte plater og malt strie. Innvendige tak har malte plater, malte tynnplater og panel.

Det er normalt at det finnes en del innfestninger på vegger for bilder, TV eller lignende. Disse blir mer synlige når leiligheten er fraflyttet og tom. Dette nevnes ikke som eget punkt, da det anses som normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Fuktskadet laminat ved bereder i 1. etasje.

Det er merke i himlingen på kjøkkenet i 2. etasje.

Det er registrert svelling og utglidning med glippe i skjøter på laminatgulvet.

Parketten er slitt.

Manglende taklist i H1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Merket i himlingen på kjøkkenet (estetisk) bør utbedres.

Svellinger og utglidning med glippe i skjøter på laminatgulvet bør utbedres for å forhindre ytterligere skade og redusert levetid på gulvet.

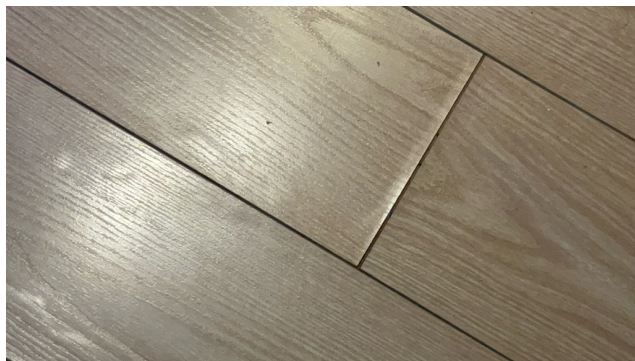
Slitt parkett bør vurderes slipt og overflatebehandlet, eller eventuelt skiftes, for å opprettholde funksjon og estetikk.

Manglende taklist bør monteres for å sikre et ferdig og estetisk tilfredsstillende resultat, samt hindre støvansamling og skade på overganger.

Merk:

Fuktskadet laminat ved bereder i 1. etasje bør skiftes ut, og årsaken til fuktskaden bør utbedres for å unngå videre skade og risiko for mugg- og råteutvikling, samt nøyere kontroll mot blindkjeller/i dekket bør utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vi har kun kontrollert stue for skeivheter/lasermåling (samt fallforhold på bad). Vi har brukt laservater. Punkter er målt tilfeldig og sammenlignet langs vegger mot list. Laseren har ca. 1 mm avvik per 10 m, og det er på grunn av tilfeldig satte punkter mulighet for noe avvik fra våre målinger.

Måling/skeivheter i rom registrert (bord, stoler og innredning er ikke flyttet på):

Stue (mm): 18

Hall oppe: 6

Stue H2: 9

Stue H1: 20

Det er innsprøytet fiberisolasjon mot kaldloft. Det gjenstår arbeider med isolasjon. Dette ble opplyst å skulle bli utbedret innen kort tid. Det var møbler/lagring som gjorde vår undersøkelse begrenset. Dette må det tas hensyn til.

Det er merkbart skeivheter i gang ved bereder der gulv er skadet. Vi har ikke målt gulv da plater er deformert og naturligvis har skeivheter utover det som er normalt.

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.

Knirk og knitring er registrert. Det er eldre trebjelkelag med noe heng i gulvet, og konstruksjonen har ikke dagens stivhet. Det foreligger ikke dokumentasjon på om det er utført isolering av dekkene siden byggeår, noe som medfører usikkerhet rundt utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av knirk og ujevnheter i gulvet for å oppnå bedre komfort og redusere risiko for videre deformasjon eller skade på gulvkonstruksjonen.

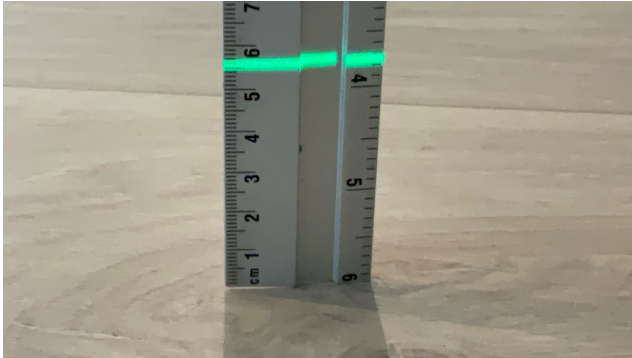
Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på eventuell isolering av etasjeskillet, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



stue/kj 2 et

Tilstandsrapport



Stue/kj i 2 et.

Radon

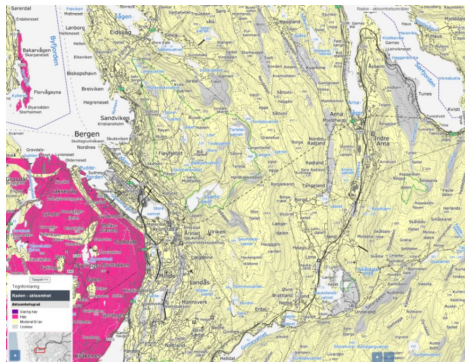
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Moderat til lav forekomst av Radon gasser i området iht. nettsiden til NGU: Radon - aktsomhetsområder.
Web: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Pipe og ildsted

Boligen har 2 x mursteinspiper.
Ikke registrert ildsteder. Innkasset (teglsteinskorsteiner krever frie sider ved bruk om det ikke er montert nytt røykrør inni).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Krypjkjeller

Bygningen har muligens krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypjkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypjkjeller 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.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres bedre ventilering av krypkjelleren for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

Manglende ventilering og utilgjengelige områder øker risikoen for skjulte fukt- og råteskader i bjelkelag, sviller og tilstøtende trekonstruksjoner. Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere ytterligere undersøkelser, gjerne med bistand fra fagkyndig, for å avdekke eventuell skjult skade.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper

Boligen har malte tretrapper med laminat og parkett i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

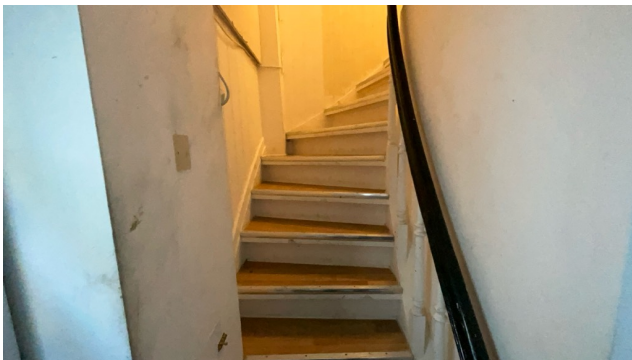
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å redusere risikoen for fall og personskafer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sår på dører er registrert.

Manglende listverk er observert.

Det er strøk i karm og terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres sår på dører, samt montering av manglende listverk (utbedres i regi av eier før salg) og utbedring av strøk i karm og terskel bør vurderes.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert estetisk inntrykk, økt slitasje og mulig forringelse av dørens funksjon over tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



VÅTROM

ETASJE 3 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Badet er tatt i eget regi av hus eier som er byggmester. badet er platet med aquapro sine baderomsplater, skjøter og rør er smurt med aquapro sitt baderoms system. Gulvet er smurt med aqua pro sitt smøre system med duk på. Fra 2024.

ETASJE 3 > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og det er malte plater ved vask og knevegg ved vaskemaskin. Taket er malt. Det er downlights i himling.

Det blir fuget ved himling gjenstående sted innen kort tid.

Tilstandsrapport

ETASJE 3 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm frem til badekar (ikke langt fra sluk). 5 mm fall til sluk nr 2.

Vurdering av avvik:

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

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.
- Andre tiltak:

Det anbefales å kontrollere at membranens oppbrett ved terskel er korrekt utført for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

Utilstrekkelig høydeforskjell kan medføre økt fare for fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE 3 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran bak flis. Arbeidet er utført i regi av eier privat og uten garantiarbeid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slukmansjett/klemt membran mansjett i overgang klemring er skjult/delvis skjult.

Dokumentasjon som våtromssertifikat, prosjektering og bilder fra KS-systemet er ikke fremlagt ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran og slukmansjett.

Manglende dokumentasjon og skjult utførelse medfører usikkerhet om arbeidet er fagmessig utført, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE 3 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.



Drensåpning fra skjult sistene/vannkobling og synliggjøring ved lekkasjevann.

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

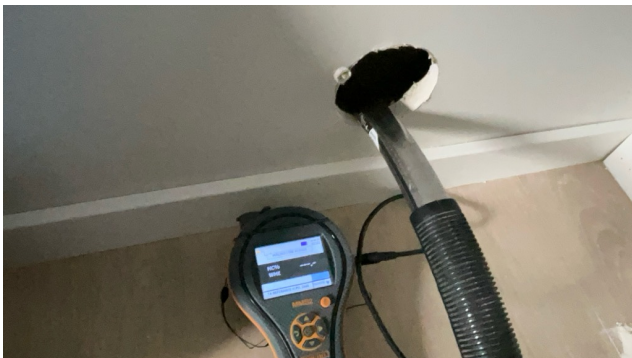
Tilstandsrapport



ETASJE 3 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



ETASJE2 > BAD

Generell

Bad H2:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



ETASJE2 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

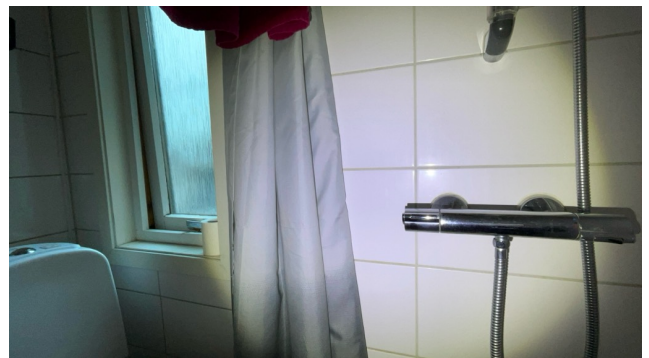
Vinduet er plassert i våtsonen, men er skjult bak et forheng som beskytter mot direkte vannsprut ved bruk av dusj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduet er beskyttet mot direkte vannsprut ved dagens bruk, men plasseringen i våtsonen kan føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen og forkorte levetiden til vinduet. Eventuelle tiltak for å begrense fuktpåkjenning bør vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm. Avløpsrør tett på vegg er vanskelig å få tett med membranmansjett.

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

- 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.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Fall på gulv er tett opp mot krav, men det anbefales å kontrollere at membranens oppbrett ved terskel er korrekt utført for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

Demontering av list kan vurderes for å innsisere utførelsen, da utilstrekkelig høydeforskjell kan medføre økt fare for fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE2 > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder utskifting av både sluk og membran for å redusere risiko for lekkasjer og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner, da både sluk og membran har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Manglende dokumentasjon og alder på løsningene medfører usikkerhet om tilstand og økt risiko for vannskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE2 > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett (kvern da det er tynt avløpsrør) og dusj m/forheng.

ETASJE2 > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE2 > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

! TG 3 Generell

Bad H 1:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Sprekker i flere fliser i dusjsone. Ufagmessig påføring av silikon i hjørner. Alger på elastisk masse. Misfarging av fuger på gulvet. Fall mot dusjkabinett er kun 5 mm. Sluket har vanskelig tilkomst.

Konsekvens/tiltak

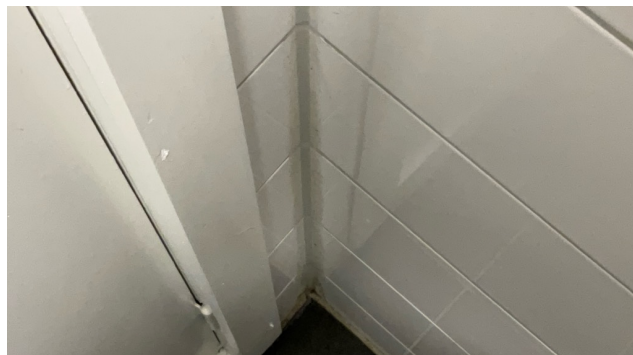
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det bør gjennomføres en fullstendig oppgradering av våtrommet for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet etter dagens krav.

Sprekker i fliser, ufagmessig silikonering, alger og misfarging av fuger samt utilstrekkelig fall og vanskelig tilkomst til sluk medfører økt risiko for vannskader, fuktskader og soppdannelse i konstruksjonen.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsen, noe som ytterligere øker risikoen for skjulte feil og følgeskader.

Kostnadsestimat: Over 300 000



ETASJE 1 > BAD

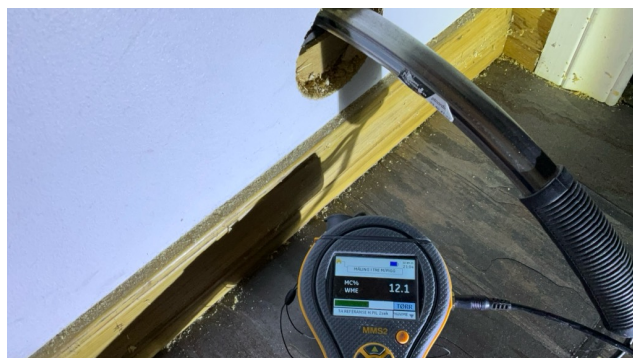
! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltagning/fuktmåling bak risikosonen/våtsone vegg var ikke mulig.

Det ble gjennomført hulltagning fra tilstøtende rom (gulv er våtsone) men for ett mindre utsatt område hvor det erfaringsmessig er lav skadefrekvens.

Vi har gjennomført fuktmåling da det er krav om dette, men det kan ikke garanteres for at det ikke er fuktvandring andre steder på badets lukkede konstruksjoner.



KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap og stekeovn.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken. Det er montert komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE2 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

H 2:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Eldre skyvedører/overskap. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap og komfyr. Dagens kjøkken har krav til fuktsikring og komfyrvakt. Waterguard (fuktsensor) med stengeventil bør monteres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

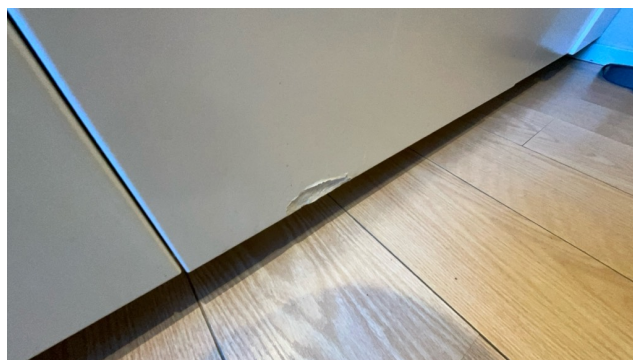
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skader på overflater og kjøkkeninnredning bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet.

Manglende fuktsikring og komfyrvakt bør utbedres for å redusere risiko for vannskader og brann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE2 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator. Det er montert komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Defekt bryter funksjon, men fungerer ved bruk av utstyr til å skyve på brytere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bryteren bør repareres eller skiftes ut for å sikre korrekt og trygg bruk av ventilatoren.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det medføre redusert funksjonalitet og økt risiko for feilbruk eller elektrisk feil.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap og komfyr. Dagens kjøkken har krav til fuksikring og komfyrvakt. Waterguard (fuksensor) med stengeventil bør monteres, samt komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Gulv bør skiftes, undersøke årsak til skader. Det ble ikke målt unormale fuktverdier på befaringsdagen.

Fuktskjolder i kjøkkenskap under vask.

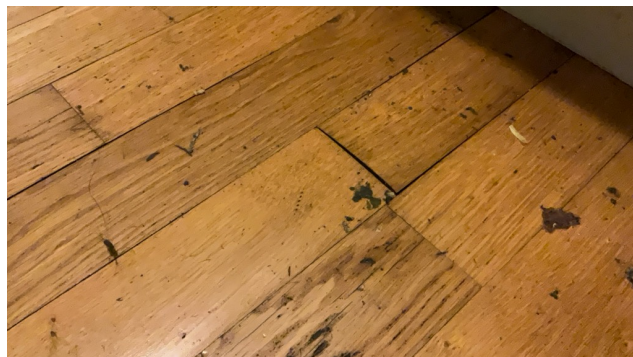
Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Gulvet bør skiftes, og årsaken til skadene må undersøkes nærmere for å forhindre ytterligere fuktskader og redusere risikoen for skade på underliggende konstruksjoner.

Manglende utbedring kan føre til økt skadeomfang og kostnader over tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE 1 > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Ved bruk av røykpull ble det påvist trekk, men og trekk på topp som indikerer omluft i rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres styrt tilluftsventilering til kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og hindre omluft i rommet. Manglende tilluft kan føre til dårlig innneklima, redusert effekt av ventilatoren og økt risiko for fukt- og luktp problemer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETROM

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler vask i rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Elektrisk vifte bør monteres, og det må etableres til-luftspalte under eller på dør (ventil) for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende mekanisk avtrekk og til-luft kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Siklemikke er informert til å være bak badekar (avtapping ved lekkasje i skap). Det meste av rørrettet er skjult og ikke mulighet for visuell kontroll. Rørrnett er ikke trykktestet og er tilstandsvurdert ut fra alder. Det forelå ingen dokumentasjon for utførelsen. Bergen Rørlegger Service Har gjort arbeidet på vann i hoved etasjen hvor alt er byttet ut til rør i rør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kobbervannrør opp fra grunn av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av røranlegget, samt vurdere tilstand og eventuelt trykkteste anlegget for å avdekke mulige lekkasjer eller svakheter.

Eldre kobberrør medfører økt risiko for korrosjon, lekkasjer og vannskader, og det anbefales å vurdere utskifting for å redusere denne risikoen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Avløpsrør i plast/generelt:

Forventet levetid er 25-75 år, med anbefalt levetid på 50 år.

Det meste av rørrettet er skjult, og det var ikke mulighet for visuell kontroll.

Det er ukjent om det finnes stakeluke, da denne ikke ble lokalisert ved befaring.

Bergen Rørlegger Service Har gjort arbeidet på vann og avløp i hoved etasjen hvor alt er byttet ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kobbervannrør: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg mot grunn er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av det skjulte røropplegget, samt lokalisere eventuell stakeluke for å sikre tilgang ved behov for rensing eller vedlikehold.

Konsekvensen av manglende kontroll og usikkerhet rundt røranleggets tilstand er økt risiko for skjulte lekkasjer eller skader, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner.



Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er registrert til-luft via ventiler på vinduer. Dagens boliger har krav om balansert ventilasjon med frisk til-luft i oppholdsrom og avtrekk fra kjøkken og våtrom. Ventilasjonsanlegget filtrerer uteluften og fjerner fukt. Du får lun temperatur og et sunnere innneklima - uten kald trekk og innestengt lukt. Dessuten er faren for fuktskader og kondens minimal. Balansert ventilasjon er til fordel for de som er plaget av allergi eller astma, og er sensitiv for støv.

Vurdering av avvik:

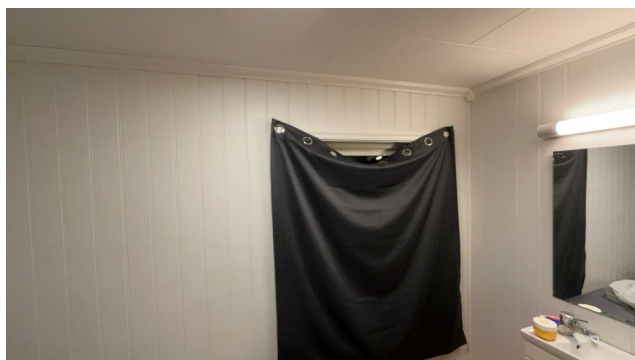
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres balansert ventilasjon med tilstrekkelig til-luft i oppholdsrom og avtrekk fra kjøkken og våtrom for å sikre godt innneklima og redusere risiko for fuktskader, kondens og dårlig luftkvalitet. Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktighet, muggdannelse og helseplager, spesielt for personer med allergi eller astma.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Varmesentral

Type varmepumpe: Luft til luft.

Alder/dato: ukjent.

Vi kjenner ikke til montør/firma eller når det er utført service på anlegget.

Det er viktig å rense filter jevnlig, samt ha service og rens av inne og ute del for å få optimal funksjon (service er anbefalt cirka annen hvert år).

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Utedelen for varmepumpen er plassert på bakkenivå uten avstand fra terrenget, noe som medfører fare for isproblematikk ved avriming. Det mangler inndekning og isolering av gassførende rør.

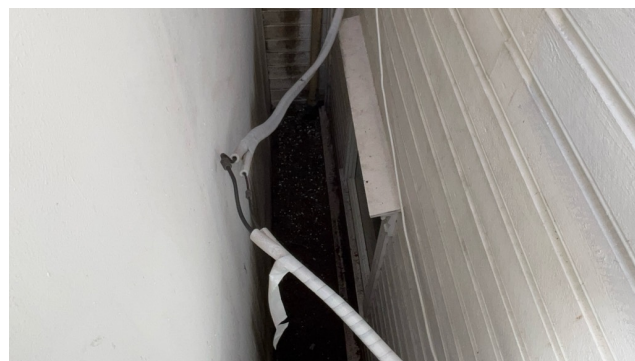
Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom utedelen og terrenget, samt sørges for inndekning og isolering av gassførende rør.

Dette vil redusere risikoen for isdannelse ved avriming og hindre varmetap eller skade på rørene, noe som kan påvirke varmepumpens funksjon og levetid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



Varmtvannstank

Varmtvannstank x 2 stk. er på ca. 200 (ny bereder oppe opplyst av eier) og fra 2017 + 20 liter (2005).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

20 liter:

Det bør fuktsikres ved berederen, og det anbefales å montere Waterguard med stengeventil for å hindre fuktproblematikk ved eventuell lekkasje.

Manglende tilfredsstillende el-tilkobling bør utbedres etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for brann eller elektriske feil. Eldre varmtvannsbereidere har økt risiko for plutselig svikt og lekkasje, noe som kan medføre vannskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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.

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

Automatsikringer i sikringsskap.

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.
2022 Bergen Elektro team har gjort det elektriske på hele hoved etasjen, her er det papirer på alt som er gjort.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
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?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

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? Sjekke 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?

Ukjent

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?

Nei

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 Ledning mangler fester noen steder. Lys i kjøkken mangler bryter. Det er gjenstående arbeider på elektrisk anlegg som vil bli slutført i regi av firma innen kort tid. Det er en del bruk av skjøteledninger som tegn på lite kapasitet.

Generell kommentar

Begrenset med kapasitet opp mot dagens leve-stil og dagens krav. Anlegget har oppgraderinger siden krav til Samsvarserklæring/1999 og dokumentasjon bør framskaffes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Branntekniske forhold

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

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

Eiere skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet.
- Pulverapparat på minst 6 kg med ABC- pulver.
- Skum- eller vannapparat på min 9 liter.
- Skum eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A.
- Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende kapasitet.

Opplysninger gitt av eier:

Oppslag Branninstruks og evakueringsplan HMS er ikke etablert.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Byggegrunn er ukjent. Det var vanlig med håndstabet stein i byggeåret. Det var normalt med setninger de første årene, frem til bygget fikk satt seg. Massene består ikke av komprimerte sprengfyllingsmasser som er komprimert med maskiner, slik det gjøres i dag.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering under bakke mot grunnmur er ikke mulig å kontrollere visuelt og vi har liten kunnskap om utførelse eller om det er utført endringer ilt årene i regi av tidligere eiere. Boligrom er over bakkenivå.

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

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstanden til drenering og eventuell utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Konsekvensen av manglende eller svekket drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, som kan føre til fuktskader, råte og redusert inneklime.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Dagens boliger er isolert utvendig på grunnmuren, noe som gir en bedre isolerende effekt samt reduserer risikoen for fuktrelaterte problemer som kan oppstå over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det meste av grunnmur er skjult av terreng.

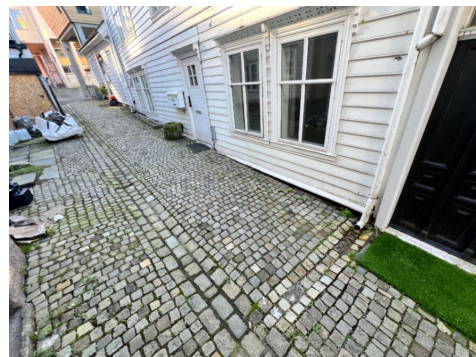
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser av grunnmuren der den er skjult av terreng, for å avdekke eventuelle skader eller fuktproblemer som ikke er synlige ved dagens inspeksjon.

Konsekvensen av utilstrekkelig kontroll er at skjulte skader kan utvikle seg over tid og føre til økte utbedringskostnader eller redusert konstruksjonssikkerhet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Terrengforhold

Terrengforhold rundt bygning er vurdert opp mot bortledning av overflatevann inn mot bygning og fallforhold på terreng mot bolig. Tomten er ikke vurdert opp mot geologiske forhold som kjøpere selv. Det er kum/slukrist i bakgård som krever jevnlig kontroll og rens.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å sikre god bortledning av overflatevann.

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur kan føre til vannansamlinger, som igjen kan medføre økt risiko for fuktskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ledningsnett er skjult i bakke. Det er ikke opplyst om oppgraderinger siste årene. Rørnett er i midtre del av forventet levetid. Pga. alder er det ikke uvanlig at det kan oppstå behov for oppgraderinger. Ved vanntest innvendig av kran i bolig var det normalt vanntrykk på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rør er mer enn 50 år og over midtre del av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre nærmere kontroll og vurdere oppgradering av røرنettet, da rørene er over midtre del av forventet levetid.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer eller driftsstans, som kan medføre skader på eiendom og økte kostnader for utbedring.

Merk:

Private ledninger er huseiers ansvar, også utover tomtegrensen.

Kommunen har ansvar for å utbedre lekkasjer på de kommunale ledningene. Oppstår det derimot en lekkasje i ledningsnettet som går fra disse og bort til huset, er dette normalt huseiers ansvar.

Det er enten et fellesansvar for husstandene som er tilknyttet en privat fellesledning, eller huseiers eget ansvar dersom lekkasjen oppstår i den private stikkledningen som går fra fellesledningen og inn til huset.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

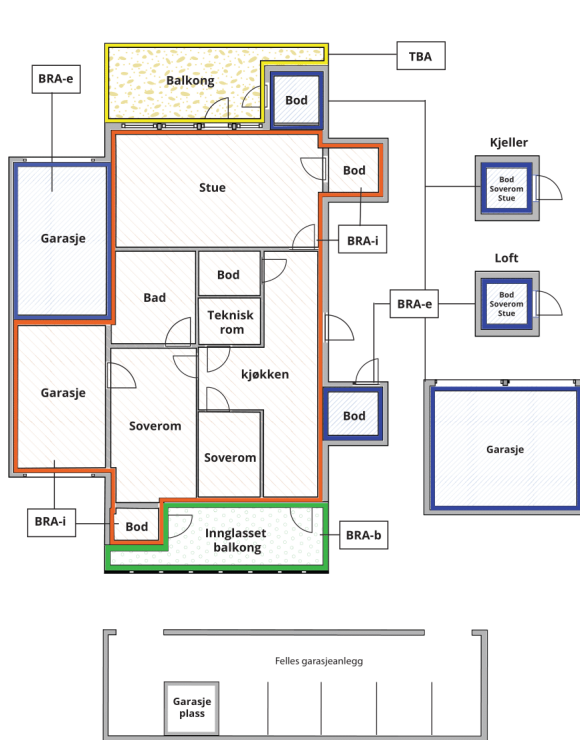
Hva er måleverdig areal?

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 byggtetnisk 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

Enebolig med hybler

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)				
Etasje 3	50			50		9	59
Etasje 2	31			31			31
Etasje 2		3		3			3
Etasje2	30			30			30
Etasje 1	2			2			2
Etasje 1	57			57			57
Etasje 1		13		13			13
SUM	170	16				9	195
SUM BRA	186						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 3	Hall, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Etasje 2	Gang, stue/kjøkken		
Etasje 2		Fellesgang	
Etasje2	Stue, kjøkken, soverom, bad		
Etasje 1		Fellesgang	
Etasje 1	Gang, stue 1, soverom, soverom 2, bad, toalettrom, kjøkken, stue 2		
Etasje 1		Bod utvendig/u terrasse på 12 kvm, bod utvendig tilkomst på ca 1,3 kvm.	

Kommentar

Takhøyde i stue (m):

2.et hoved leilighet 2,21

2. et stue: 2,17

1. et stue: 2,12

Areal per rom (m²):

Hall (inkl garderobe) 12,1 + gang 3,1

Soverom 16 + 5,4 + 5,8

Bad 5,8

Etasje 2

Gang 2,8

Stue/kjøkken ca 12 + 15,1

Etasje 2 (Rom : 1)

Fellesgang 2,7

Etasje2

Stue 11,9

Kjøkken 5

Soverom 10,1

Bad 1,5

Etasje 1

Fellesgang 2,4

Etasje 1

Gang ca 9

Stue 10,5

Soverom 6,5 + 6,8

Bad 2,1

Toalettrom 1,3

Kjøkken 5,5

Stue ca 11

Etasje 1

Bod utvendig/u terrasse på 12 kvm

Bod utvendig tilkomst på ca 1,3 kvm.

Vi har brukt lasermåler/avstandsmåler. Det må forventes mindre unøyaktigheter ved målingen da måleutstyret er håndholdt. Nettoareal per rom: (ikke hele kvm slik som måleregler tilsier og areal er ment som tilleggsinfo som kan bli brukt ifb. med oppussing eller lignende.)

Areal har ingenting med oppmåling av selve boligens P- eller S-rom da vi ikke kontrollerer arealene slik som kontroll ved selve oppmålingen av etasjen.

Ved oppmåling av rom (tilleggsinformasjon) er ikke innervegger medtatt, (areal hvor vi i noen tilfeller også medtar skap, innkassing/sjakter og lignende).

Areal sum for rommene vil være mindre enn areal oppgitt som p- og s- rom for etasjen Dette er på grunn av areal for vegger, innkassing for rør/sjakter, trappe åpninger, etc som skal være med i areal iht. NS 3940. Vi har ikke mottatt godkjente tegninger før oppmåling av boligen.

Vurderinger opp mot skjult inn-kassing, bærevegg, nøyaktighet mot yttervegger og nøyaktighet mot innhuk/hjørner kan bli mer unøyaktig enn om tegninger var fremlagt først.

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

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Merk: Måling mot skråtak har større unøyaktigheter enn måling til vegg av vertikal flate. Mindre unøyaktigheter ifb med måling mot skrå flate på håndholdt utstyr. Boligen inneholder vegger som ikke er helt rettvinklet. Eldre bygning hvor det må forventes skeivheter/vegger/løsning som ikke er like nøyaktig som dagens bygg. Det er sannsynlig at areal kan avvike mer enn normalt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Tegninger er ikke kontrollert før levering av rapport.

Info om bod/bruksendringer generelt:

Det er søknadspliktig å endre s-rom til p-rom.

Skal en bod gjøres om til oppholdsrom må du søke kommunen. Du kan søke selv eller få et ansvarlig foretak til å søke for deg. Søker du selv, er det du som må passe på at alt går riktig for seg, og at tekniske krav blir fulgt. (Fra Dibk om boliger godkjent søkt før 2011).

Andre forhold:

Ved endringer på bærefunksjoner må det utføres nye beregninger og søkes.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det foreligger ikke dokumentasjon på branncelleinndeling/brann prosjektering. Det er sannsynlig at bygget er etter eldre forskrifter.

De må ikke forveksles med dagens forskrifter TEK 17 som den ikke vil innfri.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rømning loft:

Internt trapp. to v-luks/takvindu med åpning. Målt til ca 1,6 m høyde underkant og over anbefalt rømningshøyde, ingen videre sikker rømning på tak.

Lite lysinnslipp vinduer i . 1et mot bakgård.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med hybler	111	75

Kommentar

Enebolig med hybler

Fellesganger

1. et: to boder med tilkomst via bakgård.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2025	Roar Kristoffersen	Takstingeniør
	Lars Morten Bruarøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	164	70		0	81.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Heggesmauet 4

Hjemmelshaver

Bruarøy Lars Morten, Skjæveland Mathea Sol
Dahle

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet på Nøstet i sentrum.

Gangavstand til det meste av byens fasiliteter.

Utsikt til nærområdet.

Nabolagsprofil

Offentlig transport

150 m

Dagligvare

30 m

Barnehager1.0 km

9

Barnefamilier i grunnkrets

13 %

Parkering:

Soneparkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Adkomstvei

Offentlig vei/smau.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Skjult rørrnett.

Det kan plutselig oppstå utskiftningsbehov på eldre rørrnett.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Det kan plutselig oppstå utskiftningsbehov på eldre rørrnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Det meste av tomten er bebygget, mindre bakgård med terrasse/bod/takoverbygg og sjakt mellom nabo og denne boligen.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er for det meste bebygget. Terrasse og utvendig bod under terrasse er på nabo eiendom.

Det var noe mindre gjenstående tiltenkte arbeider på befaringsdagen. Vi forutsetter at arbeider blir fagmessig utført. Entre i hovedleilighet blir ferdig innen kort tid, samt fiberisolasjon på kaldloft ryddes opp i.

Siste hjemmelsovergang

År

2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	22.09.2025		Innhentet	1	Nei
Egenerklæring	23.09.2025		Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.10.2025	
2	03.10.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran 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.

- 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 slitasjegrad:** 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, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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/personvernerklaering/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/CJ1764>

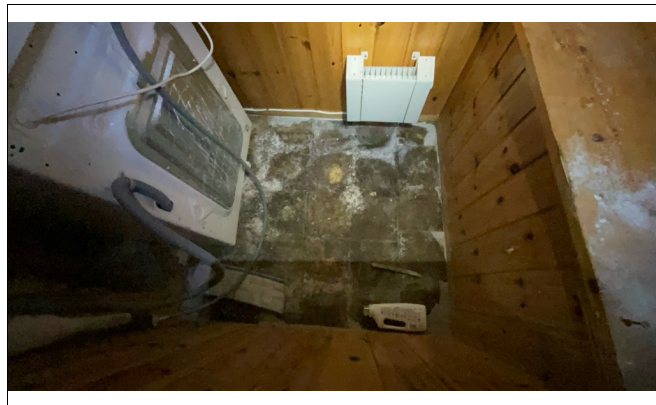
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

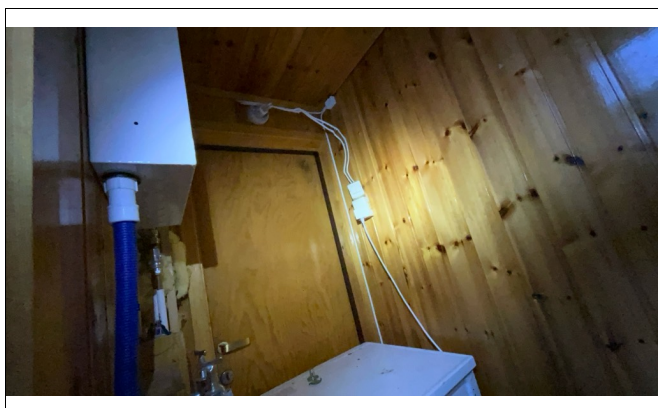
Andre bilder



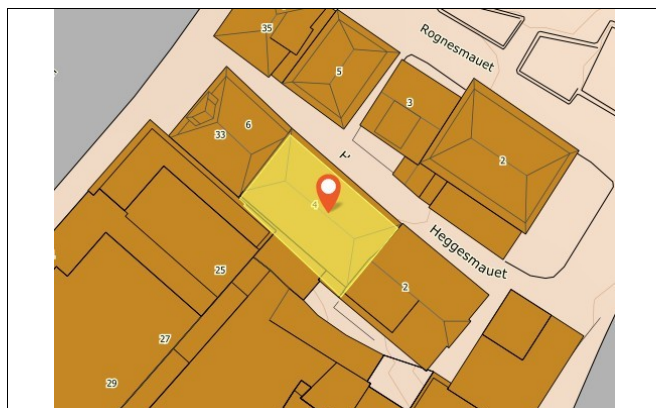
Sjakt med lite lys forhold pga utvendig sjakt/nabo bygg. Gjelder for et par vindu i 1. et.



Utvendig bod/befart fra vindu/åpning da dør hang mot karm og ikke gikk opp.



Utvendig bod/befart fra vindu/åpning da dør hang mot karm og ikke gikk opp.



Eiendomsgrenser iht. norgeskart på web.