

Strandlien 35 5057 BERGEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1955

BRA: 69 m²

BRA-i: 59 m²

Rapportdato: 4.8.2026 (Gyldig til 4.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

2

TG-2

13

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

Det anbefales at en autorisert elektriker foretar en kontroll for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	- Tekkingen har nådd en alder som gir økt risiko for svikt
Vinduer og dører	- værslitte karmen med behov for vedlikehold
Etasjeskille og gulv på grunn	- Det er målt 20mm nivåforskjell i stue og soverom ved kjøkken.
Kjøkken - Overflater og innredning	- Fuktskader i gulv ved kjøleskap
Vannledninger	- det er observert rust og det mangler kursfortegnelse i rørskapet.
Varmtvannsbereder	- Bereder er ikke lekkasjesikret - Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Ventilasjon	- Det er ikke tilluftsspalte under dør på badet.
Våtrom - Overflate vegg/himling	- vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl. - riss/sprekker i flisfuger - riss/sprekker i flis
Våtrom - Overflate gulv	- det er observert stor slitasje i fuger.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget systerne
Våtrom - Ventilasjon	- Det er ikke etablert tilfredsstillende tilluftsløsning, for eksempel spalte under dør.
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på altan er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.8.2026

Rapportdato
4.8.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Ruben Fosse**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er ikke levert i forbindelse med oppdraget. Det kan fremkomme opplysninger i egenerklæringen som ikke er omtalt i denne rapporten. Det anbefales å lese egenerklæring i sammenheng med denne rapporten.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ole Henrik Berg**
Firma: **Berg Takst og Eiendom AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg Forsikring**

Telefon: **40616027**
Epost: **ole@berg-takst.no**
Adresse: **Tertnesveien 103, 5114 Tertnes**



Om bygningssakkyndig:

Berg Takst og Eiendom AS ble startet av Ole Henrik Berg som er utdannet økonom, byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

Informasjon om boligen

Adresse: **Strandlien 35, 5057 Bergen**

Kommunenr:	4601	Gårdsnr:	158	Bruksnr:	753	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0201		
Byggeår:	1955 - Kilde: Eiendomsverdi.no						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte:

Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Grunnmur er av murkonstruksjoner og yttervegger er av trekonstruksjoner med liggende kledning. Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv mot grunn er av betong. Det er sperrekonstruksjon med ytterteking av takstein. Taket er ikke besiktiget.

Overflater:

Gulv: Det er benyttet 3-stavs eikeparkett. Det er fliser på bad.

Vegger: Det er malte og slette flater. Det er fliser på bad.

Himling: Det er malte og slette flater.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Beliggenhet:

Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet i et etablert boligområde i Bergen kommune. Området byr på nærhet til dagligvarebutikker, kollektivtransport, skoler, barnehager og øvrige servicetilbud. Det er også gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet med tilgang til friområder og turterreng. Fra eiendommen er det kort vei til Bergen sentrum og gode forbindelser til øvrige bydeler, noe som gir en praktisk og attraktiv beliggenhet.

Takstobjektet:
Aksjeleilighet.

Oppvarming:
Det er varmekabler på bad.
Det er vedovn og luft til luft varmpumpe i stue.
Ellers elektrisk oppvarming.
Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg:
Sikringsskap er plassert i felles gang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS:
Leiligheten har avløpsrør av plast. Det er benyttet rør i rør (plast) til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2007	Oppussing av bad.	Nei
2023	Bytte alle vinduer, utenom i stue ved altan, i regi av aksjelaget.	Nei
2026	Kjøkkenet er pusset opp av hjemmelshaver med nye fronter, kjøkkenbenk, vask og røropplegg.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2.etasje	59	59 Romfordeling: Gang: 5,6m² Bad: 3,6m² Stue: 18,4m² Kjøkken: 5,8m² Soverom 1: 12,5m² Soverom 2: 10,6m²	0	0	6
Loft	2	0	2 Romfordeling: Bod: 2m²	0	0
Kjeller	8	0	8 Romfordeling: Bod: 8m²	0	0
Totalt m²	69	59	10	0	6

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten.

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.

Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper,sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

TG-2

Type	Balkong
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Type tekking (tettesjikt)	Papptekking / takbelegg
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	Ja
Oppsummering	TG-2
Balkongen er tekket med papp/takbelegg eller lignende. Tekkingen har imidlertid nådd en alder som gir økt risiko for svikt. Med bakgrunn i tekkingens alder gis bygningsdelen tilstandsgrad 2. Dersom tekkingen ikke skiftes ut innen rimelig tid, må det påregnes økende risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader i underliggende konstruksjon.	

6.2 Vinduer og dører

TG-2

Beskrivelse	
Vinduer: Det er malte trevinduer med 2-lags glass fra 2006 og 2023. Dører: Det er malt altandør av tre med 2-lags glass fra 2006. Det er brannklassifisert (B-30) entrédør, fra 1987. Vinduene og dørene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av alle dører og vinduer. Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år. Forventet levetid for trevinduer er 60 år avhengig av værpåkjønning, vedlikehold m.m. Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Forventet levetid for tredører og aluminiumsdører er 40 år. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Hjemmelshaver informerer om at vindu på kjøkken, soverommene og ett i stue ble byttet i 2023/2024.	
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Observerte avvik: Værslitte karmen med behov for vedlikehold Beskrivelse: Det er noe slitasje/malingsavskalling på utvendig belistning på altandør. Det anbefales å skrape og male utvendig belistning på altandøren for å hindre videre slitasje og for å beskytte treverket mot fukt og råte. Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for skader og redusert levetid på belistningen.	
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei
Oppsummering	TG-2
Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2006 og 2023, malt altandør av tre med 2-lags glass fra 2006, samt brannklassifisert entrédør (B-30) fra 1987. Vindu på kjøkken, soverommene og ett i stue ble byttet i 2023/2024. Det er registrert noe slitasje og malingsavskalling på utvendig belistning på altandøren. Belistningen anbefales skrappt og malt for å beskytte treverket mot fukt og råte. Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for skader og redusert levetid på belistningen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Belistningen anbefales skrappt og malt for å beskytte treverket mot fukt og råte	

Type	Trebjelkelag
Resultat skjevhetmåling	
Det er målt 20mm nivåforskjell på soverom ved kjøkken og i stue.	
Oppsummering	TG-2
Etasjeskillet er av trebjelkelag. Ved måling ble det registrert en nivåforskjell på 20 mm på soverom ved kjøkken og i stue. Skjevheter av denne størrelsen er ikke uvanlig i eldre trebjelkelag og har normalt begrenset praktisk betydning, men det medfører at gulvet ikke fremstår som helt plant. Årsak til skjevheten er ikke nærmere undersøkt.	

Beskrivelse	
Kjøkken med slette fronter og benkeplate av laminat, inneholder: Kombiskap, platetopp, stekeovn, ventilator, nedfelt stålvaske og oppvaskmaskin. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereider/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Ja
Observerte avvik: Fuktskader i gulv ved kjøleskap Beskrivelse: Hjemmelshaver informerer om at skaden i parkett kommer fra lekkasje fra tidligere kjøleskap. Det er ikke målt forhøyede fuktverdier i gulv rundt kjøleskapet på befaringsdagen.	
Oppsummering overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredningen har slette fronter og benkeplate av laminat, og er utstyrt med kombiskap, platetopp, stekeovn, ventilator, nedfelt stålvaske og oppvaskmaskin. Fuktsøk med fuktindikator ga ikke unormale verdier i risikoutsatte områder som under vask, ved oppvaskmaskin og rundt sokkelist. Det er registrert skade i parketten som ifølge hjemmelshaver skyldes en tidligere lekkasje fra kjøleskap, men det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i gulvet på befaringsdagen. Skaden i parketten utgjør et kosmetisk avvik, og dersom denne ikke utbedres vil den fremstå som skjemmende. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut. Det er ikke registrert avvik på avtrekket ved befaringen.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på altan er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket. Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen. Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Hjemmelshaver informerer om at badet ble pusset opp i 2007.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Ikke kontrollert
Lufting av avløpsanlegget over tak er ikke kontrollert, da dette er en del av byggets felles installasjoner.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei

Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?

Nei

Oppsummering

TG-1

Leiligheten har avløpsrør av plast.

Badet ble ifølge hjemmelshaver pusset opp i 2007.

6.7 Vannledninger

TG-2

Type vannledninger

Plast (rør i rør)

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Hjemmelshaver informerer om at badet ble pusset opp i 2007.

Er det montert fordelerskap?

Ja

Er det registrert avvik ved fordelerskap?

Ja

Observerte avvik:

- Det er observert rust og det mangler kursfortegnelse i rørskapet.

Beskrivelse:

Det er observert rust i rørskap. Det bør iverksettes tiltak for å utbedre rust i rørskapet, da dette kan føre til lekkasjer og skade på omkringliggende konstruksjoner. Regelmessig ettersyn anbefales for å avdekke eventuell videre utvikling av rust og forhindre fremtidige vannskader.

Det mangler kursfortegnelse i rørskapet. Dette kan gjøre feilsøking og vedlikehold vanskelig. Det anbefales å etablere oppdatert og tydelig merking i skapet.

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

Nei

Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?

Nei

Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?

Nei

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?

Nei

Oppsummering

TG-2

Boligen har vannforsyningsrør av typen rør-i-rør i plast med tilhørende fordelerskap som er plassert på bad.

Det er registrert avvik ved fordelerskapet, noe som gir tilstandsgrad 2. Manglende utbedring av avviket kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke oppdages eller dreneres bort som forutsatt, med risiko for skjulte vannskader. Nærmere undersøkelse og utbedring av forholdet ved fordelerskapet anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det anbefales kontroll av rørlegger for å avdekke årsak til rust, samt merke kursene.

Beskrivelse	
Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert i felles gang.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Ja
Det er fremlagt samsvarserklæring (Ernst Eismann AS) fra 2026: - Spikret kabel og montert ny jordet stikkontakt i stue.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering	
Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap plassert i felles gang.	
Det foreligger kursfortegnelse, og det er fremlagt samsvarserklæring fra Ernst Eismann AS (2026) for spikret kabel og montering av ny jordet stikkontakt i stue.	
Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene. Manglende dokumentert kontroll gir usikkerhet om anleggets tilstand, og det anbefales at en autorisert elektriker foretar en kontroll for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at en autorisert elektriker foretar en kontroll for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.	

Plassering bereder	Loft
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	1998
Størrelse	200

Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Ja
Observerte avvik: Bereder er ikke lekkasjesikret	
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Ja
Oppsummering	TG-2
Varmtvannsberederen er fra 1998 og plassert på loft. Den har en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, da forventet levetid normalt er passert. Berederen står i tørt rom uten lekkasjesikring, noe som gir økt risiko for følgeskader ved en eventuell lekkasje. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen på befaringstidspunktet. Grunnet alder og manglende lekkasjesikring bør det påregnes utskiftning, samt etablering av lekkasjesikring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Grunnet alder og manglende lekkasjesikring bør det påregnes utskiftning, samt etablering av lekkasjesikring.	

6.10 Ventilasjon

TG-2

Type ventiler	Naturlig ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året. Det er avtrekk via elektrisk vifte på bad og ventilator på kjøkken. Det er tilluftsventiler i vinduer og yttervegg. Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende. For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.	
Oppsummering	TG-2
Boligen har naturlig ventilasjon hvor luftutskiftingen skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturskjeller, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året. Det er avtrekk via elektrisk vifte på bad og ventilator på kjøkken, samt tilluftsventiler i vinduer og yttervegg. Løsningen var i tråd med kravene på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav, som forutsetter balansert ventilasjonsanlegg. Naturlig ventilasjon gir generelt mindre kontroll på luftutskiftingen enn moderne balanserte anlegg, noe som over tid kan medføre risiko for redusert innelima og fuktrelaterte forhold dersom ventileringen ikke fungerer tilfredsstillende. Det er ikke tilfredsstillende tillufts løsning på badet som f.eks spalte under dør. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.	

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, innredning med nedfelt servant og vegghengt toalett. Rommet har elektrisk vifte.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Hjemmelshaver informerer om at badet ble pusset opp i 2007.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg

Flis

Er vindu eller dør plassert i våtsone?

Ja

Det er vindu i våtsone ved dusj.

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Observerte avvik:

- Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?

Ja

Observerte avvik:

- Riss/sprekker i flisfuger
- Riss/sprekker i flis

Beskrivelse:

Det er observert riss/sprekker i fuger og i flis i dusj.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?

Nei

Det er observert misfarging av fuger som tyder på manglende ventilasjon på badet.

Oppsummering overflate vegg/himling

TG-2

Veggene på badet har flislagt overflate.

Det er registrert et vindu plassert i våtsonen ved dusj, og materialet i vinduet vurderes som uegnet for slik plassering. Videre er det observert riss og sprekker i fuger og i flis i dusjområdet, samt misfarging av fuger som tyder på manglende ventilasjon på badet. Riss og sprekker i fuger og flis kan medføre at fukt trenger inn i bakenforliggende konstruksjon, med risiko for fukt- og følgeskader dersom forholdene ikke utbedres. Plassering av vindu med uegnet materiale i våtsone øker faren for fuktbelastning og redusert varighet på konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre skadde fuger og flis ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.

Det anbefales å bytte ut vindu/dør med en utførelse som tåler vann, eller å beskytte materialet med egnet, fuktig overflatebehandling. Tilstøtende veggkonstruksjon bør kontrolleres for fukt i samme arbeid.

Overflate gulv

Overflate gulv

Flis

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Ja
Observerte avvik: Det er observert stor slitasje i fuger.	
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei
Oppsummering overflate gulv	TG-2
Gulvet på badet har fliser med varmekabler. Ved kontroll ble det registrert stor slitasje i fuger. Det anbefales utbedring av fuger for å opprettholde overflatens tetthet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å fuge på nytt i dusjsonen.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Smøremembran under flis med ukjent utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Observerte avvik: Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon	
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Badet har sluk av plast og smøremembran under flis med ukjent utførelse. Membranen/tettesjiktet har nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Dersom det oppstår svikt i tettesjiktet, kan dette medføre fuktinntrengning og påfølgende fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Jevnlig kontroll av inspeksjonshull fra kjøkken anbefales.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll av inspeksjonshull fra kjøkken anbefales.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett
-------------	--

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Hjemmelshaver informerer om at innredning, servant, dusjdør og dusjblandebatteri.	
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sisterner?	Ja
Observerte avvik: Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterner	
Oppsummering sanitærutstyr	TG-2
Baderommet er utstyrt med dusjhjørne med dusjvegger, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygd sisterner. Hjemmelshaver informerer om at dusj, dusjdør, servant med røropplegg, servantskap, speilskap og betjeningspanel til toalett er nytt i 2026. Det er manglende drenering av lekkasjevann fra den innebygde sisternen, noe som gir tilstandsgrad 2. Uten funksjon for utlekking av eventuelt lekkasjevann kan en lekkasje fra sisternen bli stående skjult i konstruksjonen og medføre fuktskader over tid. Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Det er elektrisk vifte uten tilfredsstillende tilluftslosning som f.eks spalte under dør.	
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Oppsummering ventilasjon	TG-2
Badet har elektrisk vifte. Det er ikke etablert tilfredsstillende tilluftslosning, for eksempel spalte under dør. Manglende tilluft reduserer avtrekkets effektivitet og kan gi utilstrekkelig utlufting av fukt, med økt risiko for kondens og fuktrelaterte skader over tid. Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilluft til rommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilluft til rommet.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei
Det ble gjennomført hulltaking kjøkken. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull. • Målingen viste vektprosent på 8%. - Under 16 % anses å være normalt/tørt. - Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader. - Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader. Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.	
Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot bruksvannutsatt sone. Ved hulltaking mot kjøkken ble det målt en vektprosent i trevirket på 8 %, noe som anses som normalt/tørt. Det ble ikke registrert fukt eller skader ved kontrollen. Målingen er en stikkprøve som gir et øyeblikksbilde av forholdene, og det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja
Observerte avvik: • Dokumentasjon av tettesjikt er ikke framlagt	
Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Det foreligger ikke tilfredsstillende dokumentasjon på baderommets oppbygning, herunder utførelse av membran, sluk og tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører at det ikke lar seg dokumentere at våtrommet er fagmessig utført, og eventuelle skjulte feil eller mangler kan ikke utelukkes. Dette gir usikkerhet knyttet til rommets funksjon og forventet levetid, og kan innebære fremtidige utbedringskostnader dersom det avdekkes svakheter i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å innhente dokumentasjon om mulig.	

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral