

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Straumesvingen 20, 5151 STRAUMSGREND

 BERGEN kommune

 gnr. 21, bnr. 726

Sum areal alle bygg: BRA: 228 m² BRA-i: 223 m²



Befaringsdato: 08.06.2026

Rapportdato: 13.06.2026

Oppdragsnr.: 20334-2538

PropCloud ref nr: PG3886

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ben-Terje Myhre

Vår ref: Ben Terje Myhre



Medlem av
NITO

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.

Bjerk Takst AS

Bjerk Takst AS så dagens lys den 3. januar 2013, grunnlagt av Kristoffer Bjerk Hansen. Kristoffer har bakgrunn som tømmer og byggmester, og hans dedikasjon til faget førte ham til takstbransjen. Bjerk Takst AS utfører omtrent 400 rapporter årlig, primært innen områder som tilstandsrapporter, verditakster, og forenklede verdivurderinger.

I 2022 ble Silje en verdifull tilvekst til teamet som saksbehandler. Hennes tilstedeværelse har styrket Bjerk Taksts evne til å håndtere ulike oppgaver og sørge for effektiv saksbehandling.

I 2025 ble Ben-Terje Myhre ansatt. Han er utdannet byggmester og takstmann, med 15 års erfaring som leder og eier av et tømmerfirma. Med sin brede kompetanse og solide bygningstekniske kunnskap tilfører han verdifull ekspertise til virksomheten.



Rapportansvarlig

Ben-Terje Myhre

Uavhengig Takstingeniør

btm@bjerk-takst.no

995 35 544



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TG 0

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.



TG 1

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.



TG 2

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.



TG 3

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.



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:

Tomannsbolig over to plan.
Utvendig bod på 5,1 m².
Carport med plass til én bil.

mrk:

Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1965 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Referansenivå fukt:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100 % anses å være vått.

Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % er akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6- 27 % anses å være meget fuktig.
Trefukt/vektprosent på over 27 % anses å være vått.

Tomannsbolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Taket er tekket med ballastert takbelegg.
Pipe er utvendig pusset.

Nedløp og beslag:

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

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Takkonstruksjon:

Flatt tak.
Konstruksjon av taksperrer i tre.

Vinduer:

Isolerglass i trekarmer.

Dører:

Ytterdører: Malte dørblad med felt av isolerglass.
Terrassedør: Malt dørblad med felt av isolerglass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Rom u.etg:

- Entré: Keramiske fliser på gulv, strie på vegger og takplater i himling.

- Gang 1: Keramiske fliser på gulv, strie/panel på vegger og takplater i himling.
- Gang 2: Keramiske fliser på gulv, strie på vegger og takplater i himling.
- Sov 1: Teppe på gulv, strie på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 2: Vinybelegg på gulv, tapet på vegger og malt platekledning i himling.
- TV-stue: Betong på gulv, panel/malt betong på vegger og takplater i himling.

Rom 1.etg:

- Stue: Parkett på gulv, strie på vegger og takplater i himling.
- Spisestue: Parkett på gulv, strie på vegger og takplater i himling.
- Sov: Laminat på gulv, tapet på vegger og takplater i himling.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller i trebjelkelag.
Gulv mot grunn i betong der det ikke er krypkjeller under.

Pipe og ildsted:

Skorstein i murkonstruksjoner.
Murt åpen peis, samt vedovn i stue.

Rom under terreng:

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er registrert avvik.

Krypkjeller:

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.
Tilkomst fra luke i gang u.etg.

Innvendig trapp:

Tretrapp med tepper i trinn.

Innvendige dører:

Malte slette dørblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom:

Areal: 7,6 m².
Våtromsbelegg på gulv, panel/malt betong på vegger og panel i himling.
Inneholder: Benkeinnredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk avtrekksventil i vegg.
Sluk av støpejern.

Bad u.etg:

Areal: 3,7 m²
Keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett og dusjgarnityr.
Elektrisk avtrekksventil i vegg.
Sluk av støpejern.

Bad 1.etg:

Areal: 5,8 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.

Beskrivelse av eiendommen

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, bidé og badekar.
Naturlig ventilasjon, ventil i vegg.
Sluk ikke tilgjengelig.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 9,1 m².
Parkett på gulv, strie på vegger og takplater i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over benkeplaten.

Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue:
Areal: 2,8 m².
Furugulv, panel på vegger og i himling.
Benker i tre.
Bacho badstuovn av eldre dato. Ovn er ikke funksjonstestet.
Naturlig ventilering, ventil i himling.

Toalettrom:
Keramiske fliser på gulv, tapet på vegger og malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant og toalett.
Naturlig ventilasjon, ventil vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger:
Vannforsyningsrør av kobber.
- Hovedstoppekran ikke påvist.

Avløpsrør:
Avløpsrør av støpejern og noe plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på vaskerom.
Volum: 198 liter. Produsert: 2011.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap (2stk) i gang inn til TV-stue, samt i bod bak gang.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), overspenningsvern og strømmåler.
Hovedsikring på 50 ampere.

Kurser:
25 ampere: 2 stk.
20 ampere: 3 stk.
16 ampere: 3 stk.
15 ampere: 2 stk.
10 ampere: 12 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme i entré, gang/hall, begge bad og toalettrom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:
Grunnmuren ligger delvis mot tilfylt masse.
Bygningen er delvis oppført under bakkenivå og terrenget rundt bygget er varierende.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur/fundamenter av betong.

Utvendige vann- og avløpsrør:
Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type.
Offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Punktet omfatter åpenbare og lett synlige forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket ved visuell befarung. Vurderingene er basert på byggeteknisk forskrift gjeldende på befarungstidspunktet og omfatter ikke skjulte forhold, tekniske vurderinger eller spesialundersøkelser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

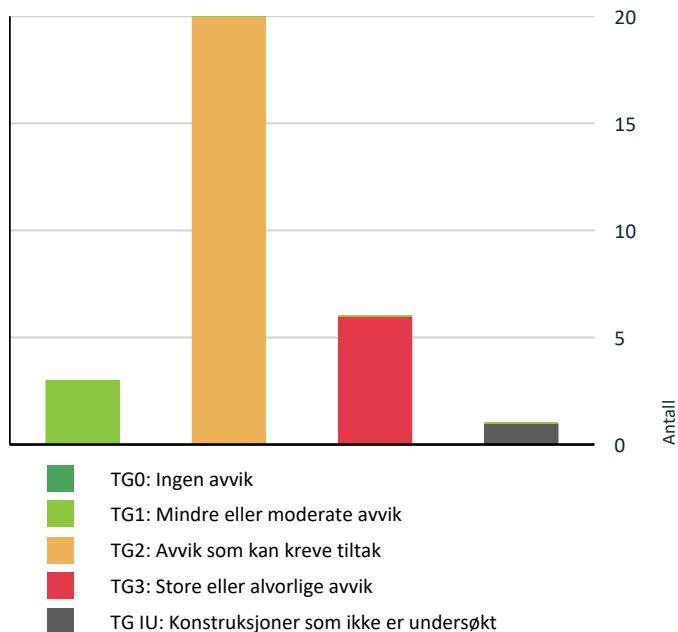
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Det som i dag er badstue viser som bod på opprinnelige tegninger.

Det er i dag en utvendig bod i bakkant av det som benyttes som TV-stue (disponibelt på tegninger). Denne boden er ikke tegnet inn på opprinnelige tegninger.

Tegningene er mottatt fra megler. Undertegnede har ikke verifisert tegningenes opprinnelse, og forutsetter at det er de som ble benyttet i relevant byggesøknad/melding.

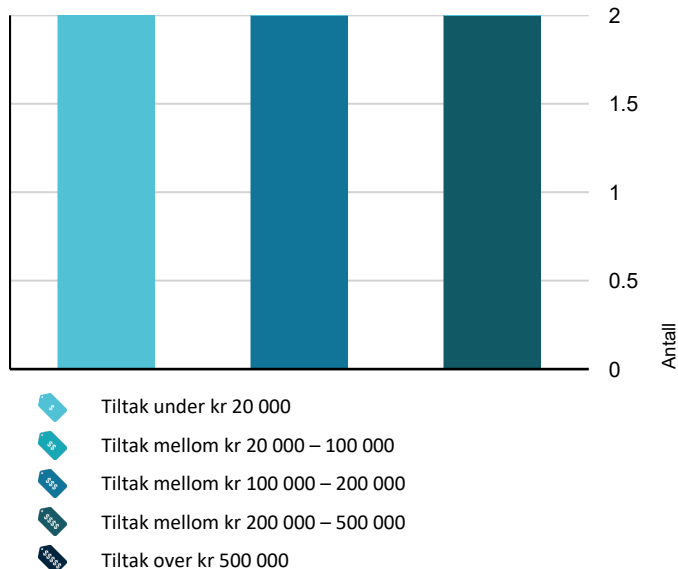
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2. I forskrift til avhendingsloven er det henvist til at det bare er nødvendig å sette kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 3. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt tidlig i denne rapporten som gjelder avvik med og uten tiltak. Eventuelle avvik som krever, eller kan kreve tiltak står under de enkelte punkter i hovedrapporten. Kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, må eventuelt bestilles som tillegg.

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

Det gjøres oppmerksom på at dette er et dødsbo med begrenset tilgang til informasjon om eiendommen og boligen. Det betyr at det kan være relevant informasjon som ikke er kommentert og/eller kontrollert.

Rapporten kan brukes inntil ett år etter befæringsdatoen, 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. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vindu nordre del av spisestue [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > U.etg. > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > U.etg. > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etg. > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > U.etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > U.etg. > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > U.etg. > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1.etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Opplyst fra Ambita

Anvendelse
Nolig

Standard
Bygget har normal standard iht. byggeår.

Vedlikehold
Bygget trenger noe oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

1979	Tilbygg	Tilbygg mot vest i 1979/80.
------	---------	-----------------------------

Overnevnte forhold er opplyst om av selger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med ballastert takbelegg.
Pipe er utvendig pusset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Armering i takbelegg er synlig. Dette indikerer at det er betydelig slitasje, og at beleggets levetid nærmer seg slutten. Det er risiko for oppsprekking og lekkasjer som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

- Det er registrert riss/sprekke i murpuss på pipen. Pipen bør undersøkes nærmere. Vann kan trenge inn i sprekken og skape frostsprengning på vinteren. Dette kan igjen føre til vannintrengning i pipen, og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Sprekker må tettes, og det anbefales å male pipen eller montere pipebeslag.

- Det er registrert fuktskjolder på vegger og himling rundt pipe i 1.etg. Det er ikke registrert fukt i vegger eller himling på befaringstidspunktet, men det er registrert noe høyere utslag på fuktsøk i øvre del av pipe i forhold til lenger ned på pipen. Forholdene kan tyde på at det er lekkasje enten i selve pipen, eller tekking rundt pipen. Det må gjøres nærmere undersøkelser, og tiltak basert på resultat av undersøkelsene. Det kan ikke utelukkes skjulte fuktskader i takkonstruksjon.

- Singel på taket ligger ujevnt, store bare områder. Dette gjør deler av tekkingen mer eksponert for uv-stråling, og reduserer levetiden. På eldre flate tak fungerer singel ofte som ballast for å hindre at tekkingen skal løsne ved sterk vind. Det er ikke kjent om dette er tilfelle her. Forholdet bør undersøkes nærmere av fagperson med kompetanse på eldre typer asfalt/bityltekking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Når renner/nedløp/beslag begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Bordkledning har stedvis avflasket maling. Slitt overflatebehandling medfører at vann trenger inn i treverket og vil over tid skape fuktskader. Vedlikehold må påregnes.

- Det er påvist en del oppsprekking i bordkledning, samt tilløp til råte enkelte steder. Dette gjør at vann lettere trekker inn treverket, og reduserer levetid. Økt vedlikehold må påregnes, og enkelte kledningsbord bør skiftes ut.

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Dette gjør det mulig for mus o.l. å komme inn i konstruksjon. Musesperre bør etableres.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flatt tak.
Konstruksjon av taksperrer i tre.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser, Innhent dokumentasjon, om mulig.

Mrk:
Flate tak fra 1960-tallet har vist seg å være spesielt utsatt for fuktskader, råte og kondens.

Vinduer generelt

Beskrivelse

Isolerglass i trekarmen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Trevinduer har en forventet brukstid på 20-60 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer. Om avvik skal lukkes må vinduene byttes.

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Tilløp til råte enkelte steder. Fare for videre utvikling av råte. Det må påregnes vedlikehold, og at enkelte vinduer etter hvert må skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Vindu nordre del av spisestue

Beskrivelse

Isolerglass i trekarmen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Vinduet har betydelige råteskader. Fukt/råteskader kan føre til utettheter i konstruksjon. Vinduet må skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet viser råteskadet vindu i spisestue.

Dører

Beskrivelse

Ytterdører: Malt dørblad med felt av isolerglass.
Terrassedør: Malt dørblad med felt av isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Tredører med glassfelt har en forventet brukstid på 20-40 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på ytterdører (ikke terrassedør). Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører. Om avvik skal lukkes må dørene byttes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Forstøtningsmur/hagemur og utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten. Det anbefales på generelt grunnlag å overvåke tilstanden på forstøtningsmur/hagemur og utvendige trapper. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter eller setninger, bør utbedringer utføres. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved mur og utvendige trapper når nivåforskjellen er over 0,50 meter, dersom dette mangler."

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rom u.etg:

- Entré: Keramiske fliser på gulv, strie på vegger og takplater i himling.
- Gang 1: Keramiske fliser på gulv, strie/panel på vegger og takplater i himling.
- Gang 2: Keramiske fliser på gulv, strie på vegger og takplater i himling.
- Sov 1: Teppe på gulv, strie på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 2: Vinybelegg på gulv, tapet på vegger og malt platekledning i himling.
- TV-stue: Betong på gulv, panel/malt betong på vegger og takplater i himling.

Rom 1.etg:

- Stue: Parkett på gulv, strie på vegger og takplater i himling.
- Spisestue: Parkett på gulv, strie på vegger og takplater i himling.
- Sov: Laminat på gulv, tapet på vegger takplater i himling.

mrk:

Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Boder er ikke beskrevet.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Overflater bærer preg av at dette er en eldre bolig. Det innebærer blant annet stedvis stor slitasje og en del mindre skader. Utbedringer og oppgraderinger må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trebjelkelag.
Gulv mot grunn i betong der det ikke er krypkjeller under.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter og målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få lukke avviket må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Det er registrert en del knirk i gulv. Avviket er ikke ansett å ha strukturelle konsekvenser, men kan oppleves sjenerende.

- Isolasjon har falt ned flere steder i bjelkelag over krypkjeller. Dette medfører økt varmetap og redusert komfort. Hele bjelkelaget bør isoleres, og stubbegulv utbedres slik at isolasjon ikke faller ned.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bildet viser måling av gulv 2 meter fra laser.



Bildet viser måling av gulv ved laser.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Skorstein i murkonstruksjoner.
Murt åpen peis, samt vedovn i stue.

mrk:

Pipe over tak er vurdert under punktet "takteking".
Øvrig del av pipe/ildsted er ikke inspisert/vurdert, da dette ikke er et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.

! TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er registrert avvik.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er påvist saltutslag på betongvegger i flere rom. Det er også registrert forhøyede verdier ved fuktsøk nært gulv. Dette kan tyde på at det enten har vært høy luftfuktighet i rommet over tid, eller at fukt trenger gjennom grunnmur fra utsiden. Langvarig fukt kan svekke betong/mur, føre til avskalling og redusert levetid. Fare for skader om fukt kommer i organiske materialer. Symptomene gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid. Sørg også for god og riktig ventilering. Dersom symptomene vedvarer eller utvikler seg må det foretas tiltak med fuktsikring og drenering for å unngå fuktskader.

- Drenering av eldre dato. Det opplyses om at når drenering blir eldre/får dårligere avrenning, vil det bli større vanntrykk på grunnmur, noe som øker muligheten for vanninntrenging i konstruksjon. For å lukke avviket må drenering utbedres. Usikkert når dette blir et behov, men ovennevnte avvik kan tyde på at det er nært forestående.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag. Tilkost fra luke i gang u.etg.

Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at dette er en særlig fuktutsatt konstruksjon som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon. Det anbefales jevnlig tilsyn for å se etter blant annet fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensproblemer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Deler av bjelkelaget har plastfolie på kald side av isolasjon. Dette er ikke anbefalt, og gir økt risiko for kondens og fuktskader i konstruksjonen. Plastfolie/dampsperre på kald side av isolasjon bør fjernes.

- Det er manglende fuktsperre mot grunn. Dette kan føre til at fuktig luft fra grunnen stiger opp i kryprommet og danner soppevekst og fuktskader i overliggende konstruksjoner. Fuktsperre bør monteres.

- Ventilering av krypkjeller er noe begrenset. Dette kan føre til økt luftfuktighet fordi fukt ikke ventileres godt nok ut. Det anbefales å etablere bedre ventilasjon.

- Det er målt noe høy luftfuktighet. Konsekvens og tiltak iht. ovennevnte avvik.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med tepper i trinn.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte slette dørblad.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Enkelte dører tar i karm. Dette gjør de vanseklig å åpne/lukke, samt fører til økt slitasje. Dørene bør justeres.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

VÅTROM

U.ETG. > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Areal: 3,7 m²

Keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.

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

Elektrisk avtrekksventil i vegg.

Sluk av støpejern.

Mrk. Støpejernsluk er fra byggeår:

Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellomsluk og betonggulv og samtidig sørge for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

Vurdering av avvik:

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

Rommet fremstår som eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning, risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

Rommet har tydelige tegn på sviktende tettesjikt i dusj. Det er blant annet sprekker i fliser/fuger og løse fliser som gir etter ved press. Det må påregnes totalrenovering av rommet. Vær oppmerksom på at det også kan være fuktskader i tillegg til konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Bildet viser løse/sprukne fliser/fuger i dusj.

U.ETG. > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist sviktende tettesjikt i dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist sviktende tettesjikt i dusj. Fuktskader i tilliggende konstruksjoner kan ikke utelukkes. Ved renovering av bad må vegger og gulv åpnes og kontrolleres. Dersom det er fukt/råteskader i konstruksjonene må disse skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

U.ETG. > VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Areal: 7,6 m².

Våtromsbelegg på gulv, panel/malt betong på vegger og panel i himling.

Inneholder: Benkeinnredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk avtrekksventil i vegg.

Sluk av støpejern.

Mrk. Støpejernsluk er fra byggeår:

Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellomsluk og betonggulv og samtidig sørge for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

Vurdering av avvik:

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

Rommet brukes i dag, men framstår som eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/sluk løsning, risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Der er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet. Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

U.ETG. > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt pga. tilliggende konstruksjoner. - Våtsoner mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert saltutslag og løs maling på vegg. Dette tyder på fuktgjennomtrengning i grunnmur. Dersom rommet skal renoveres må det først gjøres tiltak med drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1.ETG. > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Areal: 5,8 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, bidé og badekar.

Naturlig ventilasjon, ventil i vegg.

Sluk ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

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

Rommet brukes i dag, men framstår som eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/sluk løsning, risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Der er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet. Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering. Det gjøres oppmerksom på at det er sprekker i flere fliser i våtsone. Dette kan indikere sviktende tettesjikt og fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner. Dersom badet fortsatt skal brukes må det gjennomføres nærmere undersøkelser. Totalrenovering anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bildet viser sprekke i fliser i våtsone.

1.ETG. > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt pga. tilliggende konstruksjoner.
- Våtsoner mot yttervegger og fastmontert innredning.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble registrert høye fuktverdier i våtsone. Dette kan indikere fukt i bakenforliggende konstruksjoner. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at fuktsøk ikke er foretrukket metode for påvisning av fukt i skjulte konstruksjoner på våtrom, men brukes som en indikasjon når hulltaking ikke er mulig. Dersom det nylig har vært dusjet direkte mot flis kan dette gi utslag ved fuktsøk uten at det nødvendigvis er fukt bak tettesjikt. Dog fremstår det som at badet ikke har vært i bruk på en god stund.

Vær oppmerksom på at dette rommet er gitt tilstandsgrad 3 på bakgrunn av alder. Dette gir økt risiko for svikt i tettesjikt og skjulte skader i tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert sprekker flere i fliser i våtsone, samt registrert høye verdier ved fuktsøk. Dette kan indikere sviktende tettesjikt og fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner. Det må foretas nærmere undersøkelser, og tiltak basert på resultat av undersøkelsene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

KJØKKEN

1.ETG. > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 9,1 m².

Parkett på gulv, strie på vegger og takplater i himling.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskeum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Keramiske fliser over benkeplaten.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

mrk:

Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder, men det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Stedvis stor slitasje/skader på innredning og gulv. Lokal utbedring/utskiftning må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1.ETG. > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilatorer er oppbrukt. Ventilatoren er ikke funksjonstestet. Eldre ventilatorer har blant annet større sannsynlighet for skader, noe som kan føre til behov for utbedringer eller utskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

SPECIALROM

U.ETG. > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Areal: 2,8 m².

Furugulv, panel på vegger og i himling.

Benker i tre.

Bacho badstuovn av eldre dato. Ovn er ikke funksjonstestet.

Ventil i himling.

Badstue:

Badstue er en konstruksjon som krever riktig oppbygging for å unngå skader, spesielt i tilfeller hvor disse bygges imot kald sone, som f.eks. grunnmur eller yttervegg/tak. Ved bruk av badstuen vil rommet være utsatt for høyt damptrykk, og luften i en badstue vil tidvis inneholde relativt mye fuktighet. Ved tilstrekkelig nedkjøling vil luften kunne kondensere og avgi fuktighet, noe som over tid kan føre til fuktskader.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

- Badstuen er av eldre dato, og det er sannsynlig at den ikke er bygget etter dagens krav/anbefalinger. Dette medfører økt risiko for fuktskader i tilliggende konstruksjoner, spesielt mot grunnmur. Vær oppmerksom ved bruk. Nærmere undersøkelser anbefales, og om mulig fremskaff dokumentasjon på hvordan badstuen er bygget opp.

- Det er registrert tegn til fuktskader rundt ventil. Dette underbygger misstanken om at badstuen ikke er bygget slik det anbefales i dag.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1.ETG. > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv, tapet på vegger og malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant og toalett.
Naturlig ventilasjon, ventil vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Toalettrom har kun naturlig ventilering av rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1. Manglende ventilasjon på et toalettrom fører til at lukt blir værende, fukt samler seg, og risikoen for mugg og dårlig innelima øker. Det kan også gi ubehagelig luft og mer rengjøringsbehov.

- Det er sprekke i enkelte gulvfliser, samt stedvis manglende fugemasse. Lokal utbedring, eventuelt utskiftning må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber.
- Hovedstoppekran ikke påvist.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig. Det er funnet en stoppekran på vaskerom, men ved test stopper denne bare varmtvann. Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig. Det må etableres enkel tilgang til stoppekran.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Mrk:

Kostnadsestimat gjelder kun etablering av tilgjengelig stoppekran.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern og noe plast.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Eldre avløpsledninger har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på vaskerom.
Volum: 198 liter. Produsert: 2011.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap (2stk) i gang inn til TV-stue, samt i bod bak gang.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater),

overspenningsvern og strømmåler.

Hovedsikring på 50 ampere.

Kurser:

25 ampere: 2 stk.

20 ampere: 3 stk.

16 ampere: 3 stk.

15 ampere: 2 stk.

10 ampere: 12 stk.

El. oppvarming:

- Opplyst gulvvarme i entré, gang/hall, begge bad og toalettrom.

Spørsmål til eier

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

1965 Byggeår

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

Ja

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

Ja

Byttet til automatsikringer, samt generelt vedlikehold.

Samsvarserklæring ikke fremvist.

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

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

Ja

Det foreligger begrenset informasjon om det elektriske anlegget.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år.

På bakgrunn av ovennevnte anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Feil på det elektriske anlegget kan føre til funksjonssvikt, og i ytterste konsekvens brann med fare for liv, helse og materielle skader.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmuren ligger delvis mot tilfylte masser.

Bygningen er delvis oppført under bakkenivå og terrenget rundt bygget er varierende.

mrk:

Det kan være flere forhold under bakkenivå som potensielt kan ha en negativ innvirkning (for eksempel vannårer i fjellet/terrenget, tilsig av fuktighet, osv.)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Ved eldre drenering blir massene slamfylt, slik at vann ikke renner fritt i massene. Eventuell plast (dreneringsrør og knotteplast) blir porøs og kan sprekke opp. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Det er opplyst at drensrør tidvis har gått tett. Dette kan tyde på at drensrør enten er i ferd med å svikte, eller at de har tettet seg til med smuss. Det er ikke mulig å si eksakt årsak uten rørinspeksjon. Basert på alder er det naturlig å tro at drensrør snart må skiftes ut.

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved underetasje. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Det er påvist symptomer på fuktgjennomtrenging i rom under terreng. Dette kan være indikasjon på at fuksikring/drenering ikke fungerer tilfredsstillende. Det er sannsynlig at det blir behov for utskiftning av drenering i nær fremtid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur/fundamenter av betong.

mrk:

Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig.

Fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er stedvis skader eller slitasje med avflassing/avskalling på grunnmuren som medfører behov for vedlikehold og tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type.

Offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Mrk:

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult og er derfor ikke besiktiget. Tilstandsgrad er satt utelukkende basert på alder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dette gir redusert sikkerhet. Håndløper monteres for å lukke avviket.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Iht. radonkart ligger eiendommen på «HØY radon aktivhetsgrad». Det bør gjennomføres radonmålinger, ved høye målinger må tiltak utføres.

- Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt. Fare for at utstyret ikke fungerer ved brann. Utstyret må påregnet utbedres/byttes.

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

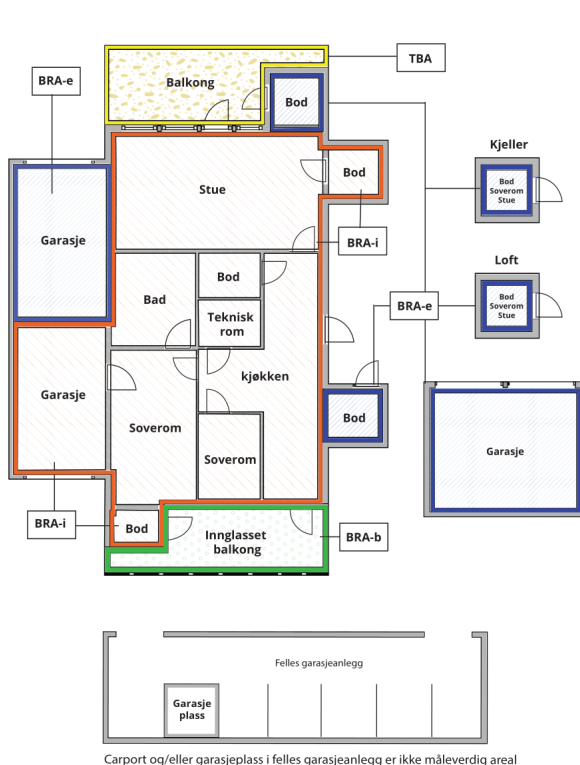
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U.etg.	109	5		114	
1.etg.	114			114	
SUM	223	5			
SUM BRA	228				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etg.	Entré 1, entré 2, gang 1, gang 2, gang 3, soverom 1, soverom 2, soverom 3, tv-stue, bad, badstue, vaskerom, bod 1, bod 2	Utvendig bod	
1.etg.	Stue, spisestue, kjøkken, gang, soverom, bad, toalettrom		

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer u.etg:

- Entré 1: 1,6 m²
- Entré 2: 1,6 m²
- Gang 1: 19,3 m²
- Gang 2: 0,9 m²
- Gang 3: 9,8 m²
- Sov 1: 10,1 m²
- Sov 2: 9,9 m²
- TV-stue: 20,3 m²
- Bad: 3,7 m²
- Vaskerom: 7,6 m²
- Badstu: 2,8 m²
- Bod 1: 2,4 m²
- Bod 2: 12,7 m²
- Utv. bod: 5,1 m²

- Resterende areal går bort i innvendige vegger, kasser o.l.

Arealer 1.etg:

- Stue: 47,3 m²
- Spisestue: 32,5 m²
- Kjøkken: 9,1 m²
- Gang: 0,8 m²
- Sov: 12,3 m²
- Bad: 5,8 m²
- Toalettrom: 2,0 m²

- Resterende areal går bort i innvendige vegger, kasser o.l.

Generelt:

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det som i dag er badstue viser som bod på opprinnelige tegninger.

Det er i dag en utvendig bod i bakkant av det som benyttes som TV-stue (disponibelt på tegninger). Denne boden er ikke tegnet inn på opprinnelige tegninger.

Tegningene er mottatt fra megler. Undertegnede har ikke verifisert tegningenes opprinnelse, og forutsetter at det er de som ble benyttet i relevant byggesøknad/melding.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.6.2026	Ben Terje Myhre	Takstingeniør
	Lasse Urheim	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	21	726		0	521.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Straumesvingen 20

Hjemmelshaver

Urheim Eli, Askeland Kari Eva

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde.
Fra boligen er det utsikt over innløpet til Nordåsvatnet
og omkringliggende områder.
Området er hovedsakelig bebyggt med eneboliger og tilsvarende bebyggelse.

Sentralt beliggende med kort vei til de fleste servicetilbud/fasiliteter.
Et større utvalg av servicetilbud/fasiliteter finner du på både Fanatorget 5 minutters kjøretur unna, samt
Vestkanten senter, Blomsterdalen senter og Lagunen Storsenter kun ca. 10-15 minutter med bil. Til Bergen
sentrum tar det omtrent 10-15 minutter. Området byr på turmuligheter med blant annet Knappenfjellet,
Storrinden og området rundt Skranevatnet og Håvardstunvannet.
Det kan nevnes at Sandsli/Kokstad har noen av Bergens største arbeidsplasser som bla. Equinor,
ABB, Aibel, Telenor, Shell, Bergen Lufthavn mf. Sentral beliggenhet i forhold til ovennevnte

Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplanen er ikke gjennomgått.

Mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:
www.bergenskart.no/braplan/

Annen informasjon:
Grunnkrets: Knappen.
Kirkesogn: Søreide.
Valgkrets: Varden.

Om tomten

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

Parkering

I carport og på egen eiendom.

Heftelser

Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken
for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Servitutter

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.06.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	08.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita (EDR)	12.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.06.2026	Opprinnelig rapport

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PG3886>

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