Landåsveien 61 D
5097 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1986
BRA:	84 m^2
BRA-i:	78 m^2
Rapportdato:	6.10.2026 (Gyldig til 6.10.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	9	0	1

Ole Henrik Berg
Bygningssakkyndig
Berg Takst og Eiendom AS

ole@berg-takst.no
40616027

Landåsveien 61 D
5097 Bergen

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 etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

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.

Takstrapporten

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.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Vinduer og dører	- isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon) (TG 2) - tegn til kondensproblematikk (TG 2)
Kjøkken - Overflater og innredning	- det er observert svelling i benkeplate ved vask og skade på skap til kombiskap (TG 2)
Varmtvannsbereder	- stikkontakt, ikke direktekoblet (TG 2)
Ventilasjon	- tegn til kondens på vinduer (TG 2)
Våtrom: Bad - Overflater	- dør med karm/listverk i fuktømfintlig materiale (TG 2) - riss/sprekker i flisfuger (TG 2)
Våtrom: Bad - Fallforhold	- utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen (TG 2) - gulvskinne i dusj som danner hindring for lekkasjevann mot sluk. Det er borret drenshull i skinne. (TG 2)
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone (TG 2)
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne (TG 2) - riss/sprekker i servant (TG 2)
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom: Vaskerom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	

Lovlighet / HMS

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde

Soverom 1 har for små vindusflate, noe som gir begrenset tilgang på naturlig dagslys.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
5.10.2026	**6.10.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Jøran Børtnes Einan**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Ole Henrik Berg**	Telefon:	**40616027**
Firma:	**Berg Takst og Eiendom AS**	Epost:	**ole@berg-takst.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Tertnesveien 103, 5114 Tertnes**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		

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.

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Informasjon om boligen

Adresse:	**Landåsveien 61 D, 5097 Bergen**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**161**	Bruksnr:	**794**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**9**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1986** - Kilde: Eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:

Beliggenhet:
Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Landås. Området har nærhet til skole, barnehage, dagligvarebutikker og kollektivtransport, med bussholdeplass i umiddelbar nærhet og gangavstand til Bybanen og Sletten Senter. Det er også gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, samt kort avstand til Bergen sentrum.

Takstobjektet:
Selveiet leilighet.

Byggemåte:
Leilighet i 2 etasje.
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger oppført i trekonstruksjoner, utvendig kledd med trekledning.
Yttertak med takstein.

Overflater:
Gulv: Det er benyttet parkett. Det er fliser på bad og vaskerom
Vegger: Det er malte og slette flater. Det er fliser på bad.
Himling: Det er malte og slette flater.

Oppvarming:
Det er varmekabler på bad.
Ellers elektrisk oppvarming.
Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

Ventilasjon:
Det er mekanisk ventilasjon.

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

VVS:
Leiligheten har sluk og 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).

Oppsummering:
Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1986(Modernisert i 2006) 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 og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

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 byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens 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	**78**	**78** Entre/gang: 10,4m² Soverom 1: 16m² Soverom 2: 9,1m² Vaskerom: 2,5m² Bad: 4,4m² Kjøkken/spisestue: 15,2m² Stue: 16,6m²	**0**	**0**	**16**
Kjeller	**6**	**0**	**6** Ekstern bod: 6,3m²	**0**	**0**
Totalt m²	**84**	**78**	**6**	**0**	**16**

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 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?	**Ja**

Soverom 1 har for små vindusflate, noe som gir begrenset tilgang på naturlig dagslys.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.2 Vinduer og dører

TG-2



Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Vinduer:
Det er malte trevinduer med 2-lags glass fra 1986. Det fleste er utvendig aluminiumsbelagt.

Dører:
Det er brannklassifisert (B-30) entredør.
Det er malt altandør av tre med glassfelt av 2-lags glass fra 2006.

Vinduene og dørene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av alle dørene og noen tilfeldig utvalgte vinduer.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Forventet levetid for trevinduer er 60 år avhengig av værpåkjenning, 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.

Registrerte avvik

- Isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon)
- Tegn til kondensproblematikk

Oppsummering	TG-2

Vinduer er malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1986, de fleste utvendig aluminiumsbelagte. Entredør er brannklassifisert (B-30), og altandør av tre med 2-lags glass er fra 2006.

Ved befaring ble det registrert isolerglassruter eldre enn 35 år med usikker fremtidig funksjon, samt tegn til kondensproblematikk. På grunn av glassenes alder må det påregnes at ruter kan punktere, og slike utettheter kan være vanskelige å avdekke visuelt.

6.3 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	Annet

Altan

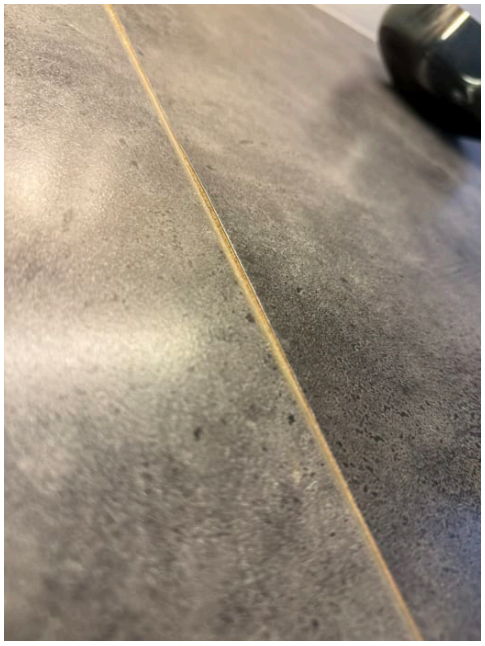
Beskrivelse

Det er altan på ca 16m² med glassrekkverk og tilkomst fra stue.

Oppsummering	TG-1

Leiligheten har en altan på ca. 16 m² med glassrekkverk og tilkomst fra stue.

6.4 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2006
Hvem har utført arbeidet?	ukjent

Beskrivelse

Det er kjøkken med profilerte fronter og benkeplate av laminat, som inneholder:

- Nedfelt stålvask
- Oppvaskvaskemaskin
- Koketopp
- Stekeovn
- Ventilator
- Kombiskap.

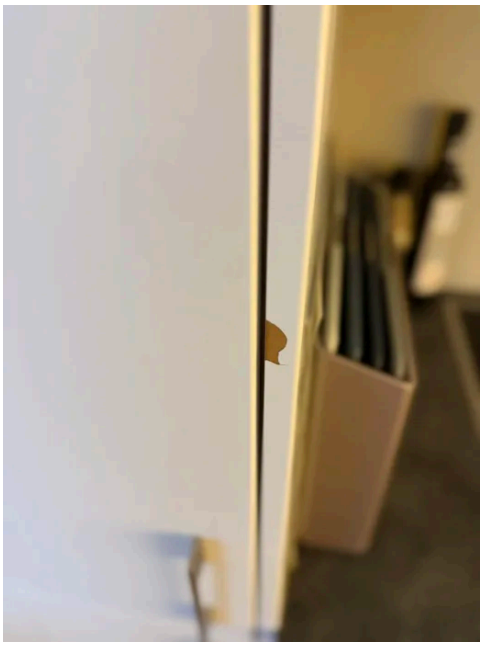
Normalt slitasje i henhold til alder.

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.

Registrerte avvik

- - det er observert svelling i benkeplate ved vask og skade på skap til kombiskap



Oppsummering overflater og innredning	TG-2

Kjøkkenet er fra moderniseringen i 2006 og har profilerte fronter med benkeplate av laminat, nedfelt stålvask samt integrerte hvitevarer.

Det er registrert svelling i benkeplaten ved vask og skade på skapet til kombiskap, noe som gir tilstandsgrad 2. Dersom avvikene ikke utbedres, kan fuktesponering ved benkeplaten på sikt forsterke svellingen og gi redusert funksjon og estetisk forringelse av innredningen.

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2006**
Hvem har utført arbeidet?	**ukjent**

Oppsummering avtrekk	TG-1

6.5 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**

Oppsummering	TG-1

Avløpsrør er utført i plast.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

6.6 Vannledninger TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**
Stoppekran er plassert i rørskap på vaskerom	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2005/2006**
Hvem har utført arbeidet?	**ukjent**

Oppsummering TG-1

Leiligheten har vannforsyning med rør-i-rør-system i plast.
Hovedstoppekran er lokalisert i rørskap på vaskerom.

Vannledningene antas utskiftet i forbindelse med modernisering i 2005/2006, men utførende er ukjent. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringen, og tilstandsgrad settes til TG1.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

6.7 Elektrisk

Beskrivelse

Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert i entre/gang.

Det er fremlagt samsvarserklæring (Frøland&Noss Elektro AS) fra 2007:
- El.installasjoner Landåsveien 61, ihht teginger og beskrivelse - i samsvar med krav til denne type installasjoner.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**

Det er fremlagt El-kontroll fra 2010 (Frøland&Noss Elektro AS) uten feil og mangler.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, 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

Det elektriske anlegget har automatsikringer i sikringsskap plassert i entré/gang.

Det foreligger samsvarserklæring fra Frøland & Noss Elektro AS fra 2007, samt el-kontroll fra 2010 uten påviste feil og mangler.

6.8 Varmtvannsbereder TG-2

Volum (liter)	**190**

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2025**
Hvem har utført arbeidet?	**ukjent**

Beskrivelse

Det er varmtvannsbereder på 190 liter, fra 2025 som er plassert på vaskerom.

Registrerte avvik

- - stikkontakt, ikke direktekoblet

Oppsummering **TG-2**

Varmtvannsbereder på 190 liter fra 2025 er plassert på vaskerom.

Berederen er tilkoblet via stikkontakt og ikke direktekoblet til det elektriske anlegget, noe som gir tilstandsgrad 2. Manglende direktekobling er et avvik fra gjeldende anbefalinger, og tilkoblingen bør vurderes utbedret av autorisert elektriker for å redusere risiko ved varig belastning på stikkontakten.

6.9 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via ventilator på kjøkken, samt ventiler på bad og vaskerom. Det er tilluftsventiler i vinduer.

Registrerte avvik

- - tegn til kondens på vinduer

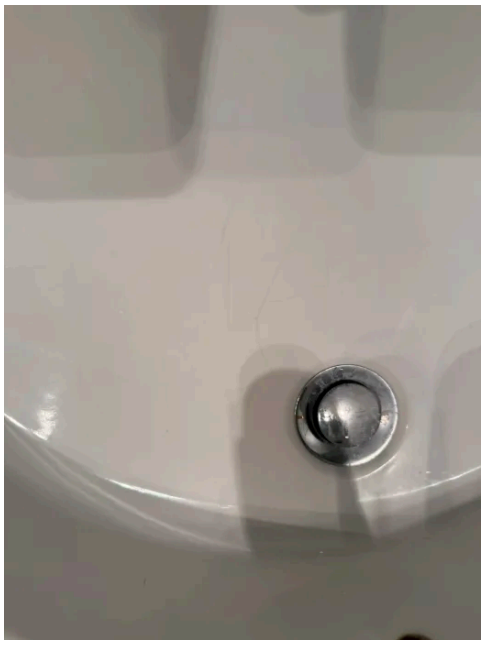
Oppsummering **TG-2**

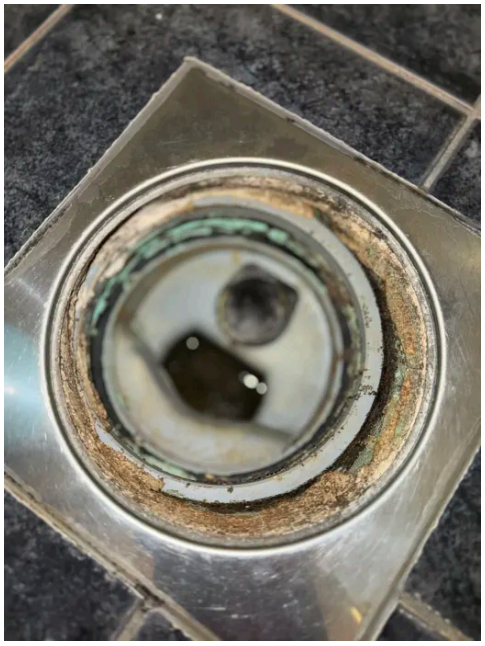
Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekk via ventilator på kjøkken, samt ventiler på bad og vaskerom. Tilluft ivaretas av ventiler i vinduer.

Ved befaringen ble det registrert tegn til kondens på vinduer, noe som kan indikere mangelfull luftutskifting i boligen. Over tid kan utilstrekkelig ventilasjon medføre fuktopphopning med risiko for muggvekst og redusert inneklima. Det anbefales å gjennomgå ventilasjonsforholdene nærmere og vurdere tiltak for å bedre luftutskiftingen.

6.10 Våtrom: Bad







Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2005/2006**
Hvem har utført arbeidet?	**ukjent**

Beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, servant og toalett. Rommet har mekanisk ventilasjon. Det er sluk av plast.

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Med varmekabler

Registrerte avvik

- Dør med karm/listverk i fuktømfintlig materiale
- Riss/sprekker i flisfuger

Oppsummering overflater **TG-2**

Overflater på våtrom består av fliser på gulv med varmekabler og flis på vegger.

Ved befaringen ble det registrert dør med karm og listverk i fuktømfintlig materiale, samt riss og sprekker i flisfugene. Riss og sprekker i fuger kan over tid redusere overflatens tetthet og gi fare for fuktinntrengning i konstruksjonen bak, og karm/listverk i fuktømfintlig materiale er utsatt for fuktskader. Bygningsdelen vurderes samlet til tilstandsgrad 2, og avvikene bør utbedres for å redusere risikoen for fuktskader.

Fallforhold

Registrerte avvik

- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
- Gulvskinne i dusj som danner hindring for lekkasjevann mot sluk. Det er borret drenshull i skinne.

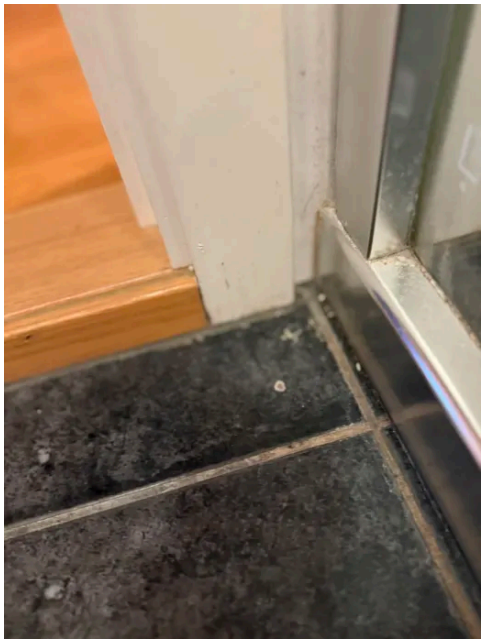
Oppsummering fallforhold **TG-2**

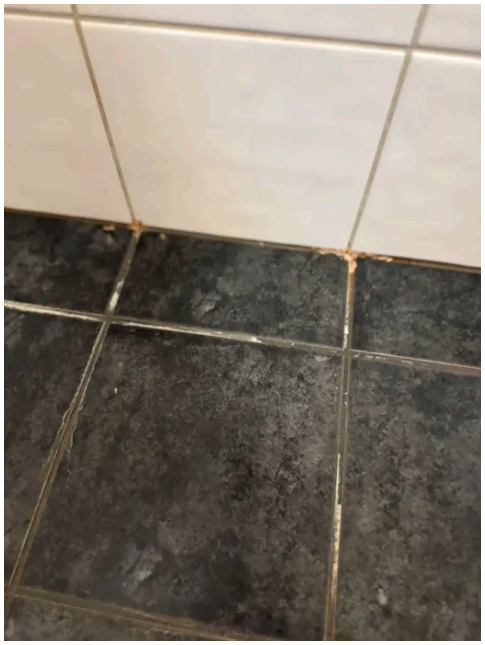
Det er registrert utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen. I tillegg er det montert en gulvskinne i dusjen som danner en hindring for lekkasjevann mot sluk, hvor det er borret drenshull i skinnen. Utilstrekkelige fallforhold medfører risiko for at vann blir stående på gulvet og ikke ledes effektivt til sluk, noe som over tid øker faren for fuktproblemer. Forholdene bør utbedres for å sikre tilfredsstillende vannavrenning i våtsonen.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med ukjent utførelse**
Type sluk	**Plast**







Registrerte avvik

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Våtrommet har tettesjikt med ukjent utførelse og sluk av plast.

Det vanntette sjiktet har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og det er registrert mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsonen. Tilstanden innebærer risiko for at vann kan trenge inn i tilstøtende konstruksjoner, med fare for fukt- og råteskader dersom forholdene ikke utbedres. Det anbefales nærmere undersøkelse og utbedring av tettesjikt og rørgjennomføringer.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Sanitærutstyr

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

Registrerte avvik

- Ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne
- Riss/sprekker i servant

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Sanitærutstyret på våtrommet omfatter dusjhjørne med dusjvegger, vegghengt klosett med innebygget sisterne og baderomsinnredning med servant.

Det er ikke etablert synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen, noe som innebærer at en lekkasje kan pågå skjult over tid før den oppdages, med risiko for følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. Videre er det registrert riss/sprekker i servanten. På bakgrunn av registrerte avvik settes tilstandsgrad 2. Utbedring bør vurderes, og manglende tiltak kan medføre økt risiko for fukt- og følgeskader.

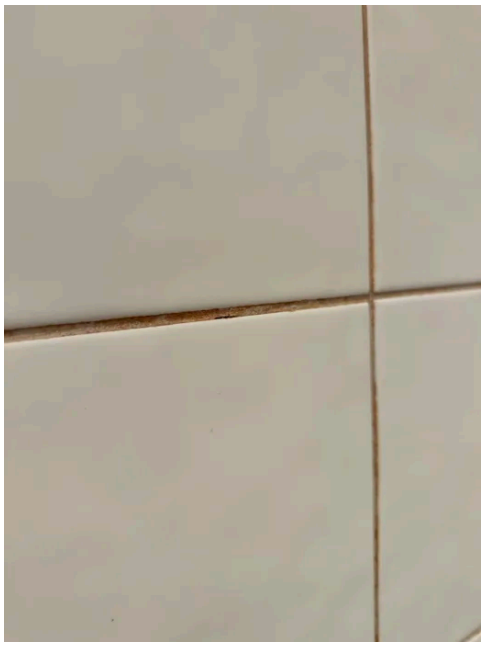
Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Våtrommet er ventilert med mekanisk avtrekk.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)



Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende konstruksjon mot dusj fra entre/gang.

Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i undersøkt område på befaringsdagen.

Hullet ble plombert etter kontroll.

Merk:
Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende konstruksjon fra entre/gang.

Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i
undersøkt område på befaringsdagen.

Hullet ble plombert etter kontroll.

Merk:
Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

Beskrivelse

Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

6.11 Våtrom: Vaskerom



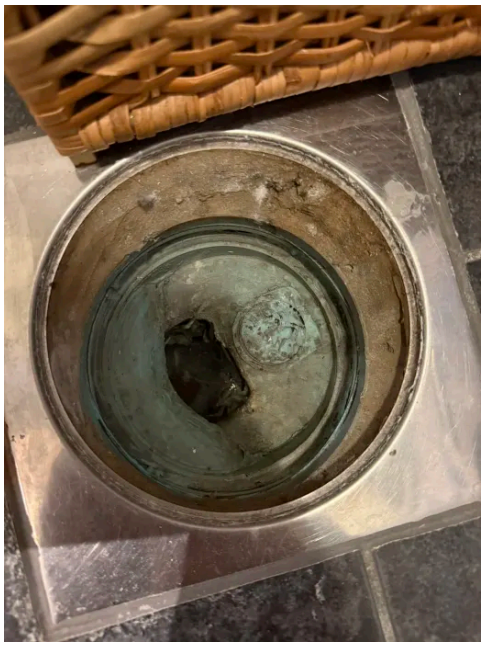
Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2005/2006**
Hvem har utført arbeidet?	**ukjent**

Beskrivelse

Vaskerommet har flislagte overflater på gulv og malte vegger. Det er utstyrt med varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk ventilasjon. Det er sluk av plast.

Overflater

Type vegg	**Malt overflate**



Type gulv	Flis

Oppsummering overflater	**TG-1**

Våtrommet har flislagt gulv og malte veggflater.

Fallforhold

Beskrivelse

Fallforhold er vurdert som tilstrekkelig.

Oppsummering fallforhold	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med ukjent utførelse**
Type sluk	**Plast**

Registrerte avvik

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**

Våtrommet har tettesjikt av ukjent utførelse og sluk i plast.

Det vanntette sjiktet har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og tilstandsgraden er derfor satt til TG 2 ut fra alder. Det foreligger ingen dokumentasjon på membranens type eller utførelse, og gjenværende levetid kan ikke fastslås sikkert. Dersom tettesjiktet svikter, er det risiko for fuktinntrengning og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Det anbefales å ta høyde for en fremtidig oppgradering av våtrommet.

Vanntette sjikt på gulv i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Annet**

Varmtvannsbereder

Oppsummering sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Oppsummering ventilasjon	**TG-1**

Våtrommet er ventilert med mekanisk avtrekk. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende konstruksjon mot dusj fra entre/gang.

Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i undersøkt område på befaringsdagen.

Hullet ble plombert etter kontroll.

Merk:
Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende konstruksjon fra entre/gang mot ikke bruksvannutsatt område.

Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i
undersøkt område på befaringsdagen.

Hullet ble plombert etter kontroll.

Merk:
Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon? **Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

Beskrivelse

Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.