

# Tilstandsrapport

📍 Nordåshøgda 57 , 5235 RÅDAL

📖 BERGEN kommune

# gnr. 121, bnr. 624

Sum areal alle bygg: BRA: 239 m<sup>2</sup> BRA-i: 235 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.10.2025

Rapportdato: 19.10.2025

Oppdragsnr.: 20209-3039

Referansenummer: ZQ1389

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited

Sertifisert Takstingeniør: Byggmester Knut Farestvedt



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Takstingeniør og Byggmester Knut Farestvedt

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen sikrer vi at du som kunde får en grundig, seriøs og korrekt rapport som møter dine behov. Vårt mål er å gi deg trygghet og kvalitet i alle ledd av prosessen.

Hos oss starter hvert oppdrag med en hyggelig og uforpliktende samtale, der vi tar oss tid til å forstå dine spørsmål og behov. Vi legger stor vekt på tett og åpen dialog, slik at du alltid føler deg godt ivaretatt.

Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner, inkludert Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Vaksdal, Kvam og Voss.

Våre sertifikater: Tilstandsrapport på boligeiendom, verditaksering av næringseiendom, skadetaksering av byggverk, verditaksering av bolig og fritidseiendom, energimerking, Fremtind rapport, taksering av innbo og løsøre.

Ønsker du mer informasjon?

Besøk oss på [www.takstmannfarestvedt.no](http://www.takstmannfarestvedt.no).



Rapportansvarlig

Byggmester Knut Farestvedt

[bmkf@broadpark.no](mailto:bmkf@broadpark.no)

408 46 491



**NITO**



# 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## AKTUELL EIENDOM

Enebolig over 3 etasjer. Bygget i 1983, gjenoppført i 2009 etter brann. Grunnmuren er fra opprinnelig byggeår.

U-etasje inneholder: Trapp/tv-stue, bad, vaskerom, 2 stk. boder og soverom. Utgang til hage fra tv-stue.

1. etasje inneholder: Entre, gang, soverom, 2 stk. bad, kjøkken og stue. Utgang til altan på 30 m<sup>2</sup> fra stue.

Loft inneholder: Loftstue, bad og 3 stk. soverom. Utgang til 2 stk. altaner, hver på 4 m<sup>2</sup> fra to soverom.

Noen beskrevne forskriftsmangler og avvik, se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Tilhørende utvendig sportsbod på 4 m<sup>2</sup> med utvendig adkomst. Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, belegningsstein, plen, terrassedekke og diverse prydbusker.

Attraktivt og veletablert område sentralt på Nordås.

Begrensninger i tilstandsrapporten:  
Den bygningsakkyndige vurderer ikke følgende forhold:

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke vesentlig påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- Etasjeskillere
- Innvendige trapper
- Innvendige piper og ildsteder (det er feiervesenets ansvar å føre tilsyn med ildsteder og piper)
- Tilleggsbygg, som garasje, bod, anneks, naust mv.
- Utvendige trapper, terrassedekker og hagegjerder/ rekkverk
- Støttemurer
- Skjulte installasjoner
- Installasjoner utenfor bygningen (f.eks. vann- og avløpsledninger, septiktanker, brønn etc.) og opparbeidelse av tomten
- Full funksjonstesting av elektriske- og VVS-installasjoner
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Bygningens planløsning
- Bygningens innredning
- Løstøse som hvitevarer
- Utendørs svømmebasseng og tilhørende pumpeanlegg
- Bygningens estetikk og arkitektur
- Lovlighet av tiltak, med unntak av åpenbare forhold knyttet til bruksendringer, brannceller eller HMS-relaterte avvik
- Fellesarealer, med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

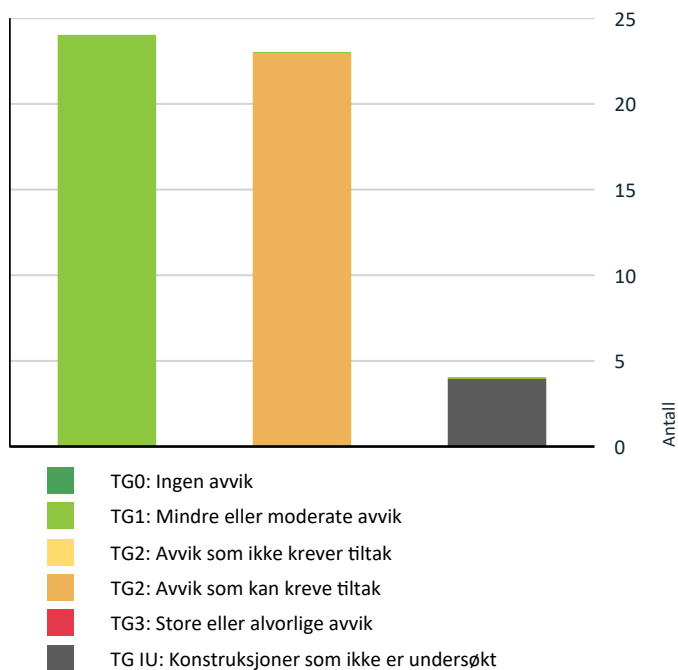
[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I avtalevilkår og spesifikt for dette oppdraget er det mellom utførende takserings foretak og kunde satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar. I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad 2", som nevnt på S.4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. Denne tilsier at "Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3". Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".  
Vedr. egenerklæringsskjema:  
Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales evt 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 rapport.

Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygnings sakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600:18 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) , opplysninger er dermed basert på info fra hjemmelshaver. Åpenbare "ulovligheter" (som oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > U-etasje > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > bad nr. 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Ytterdører med avvik [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Fuksikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > U-etasje > bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > U-etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > U-etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > U-etasje > vaskerom > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > U-etasje > vaskerom > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > U-etasje > vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1 etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1 etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1 etasje > bad nr. 2 > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1 etasje > bad nr. 2 > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1 etasje > bad nr. 2 > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1 etasje > kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Loft > bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Loft > bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Loft > bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Loft > bad > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
2009

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
**Standard**  
**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Saltak, tekket med lekter og betong takstein.

Tak er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt. fra takvinduer) i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører. Det kan være steder av taket som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak.

Det er kun yttertekkning som blir vurdert, da undertekking ikke er synlig (lekter, papp, sutak etc.). Tilstand for de deler av tak som ikke er visuelt synlig er ikke vurdert, og kan følgelig ikke garanteres for.

**Årstall:** 2009

**Kilde:** Eier

### Skorstein over yttertak

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Murt/pusset element pipe kledd med beslag over yttertak, kun besiktiget fra gateplan.

Forbehold vedr. pipens tilstand utover det som er synlig (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører). Plakklodd i overgang pipe/yttertak er vanligvis ikke kontrollert da tak ikke blir fysisk befart iht. HMS (helse, miljø og sikkerhet).

### Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

**Årstall:** 2009

**Kilde:** Eier

### Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner kledd med liggende dobbelfalset trekledning.

Det er kun ytterkledning/fasade som er kontrollert. Det tas forbehold om evt. skjulte skader i ytterveggkonstruksjon bak kledning (være seg borebiller, fukt/råte, mangelfull vindsperre/isolasjon, sopp etc.) da dette er forhold som ikke kan avdekkes uten åpning av konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

Kontroll er visuell og fra bakkeplan, med de begrensninger dette medfører (eks deler av yttervegger som ikke er synlig fra bakkeplan kan ikke kontrolleres, og følgelig ikke garanteres for evt. avvik).

Årstall: 2009

Kilde: Eier

## TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Lukket konstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft med avvik

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningsmessige avvik på loft.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe nedbøying innvendig takkonstruksjon ved velux takvinduer, målt ca. 3 cm nedsig mellom vinduene (det er ikke synlig nedbøying utvendig tak)
- Setning/ sprekk i veggfelt over dør.
- Skjevhet registrert på 1 stk. rom (ca 3 cm) på loftet.
- Diverse mindre sprekker i overgang tak/vegg.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er uvis årsak til beskrevne nedbøyninger/skjevheter, detaljerte byggetegninger foreligger ikke, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, slik at til-tak er med forbehold. Årsak kan være byggeslurv uten store konsekvenser eller byggefeil med større konsekvenser. Det er ikke påvist setningsskader i boligens u-etg, slik at beskrevne forhold på loft sannsynligvis er lokalt for denne etg.
- Følg utvikling over tid, hvis negativ utvikling (fortsatt bevegelse/sprekk dannelser) bør til-tak som åpning av konstruksjoner og kartlegging av årsak igangsettes for videre utbedring (det tas forbehold om at det vil kunne påløpe kostnader hvis så er tilfelle).
- Overflatebehandling av beskrevne sprekker anbefales (sparkling og maling).

# Tilstandsrapport



## TG 1 Vinduer

Isolerglass vinduer i trekarmer. Velux takvinduer.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

## TG 2 Ytterdører med avvik

Terrassedør 1. etasje: 2-fløyet panelet tredør med felt av isolerglass.  
Terrassedører loft: Panelede tredører med felt av isolerglass (2 stk).

Årstall: 2009

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dører har antydning til utvendig svelling på nedre del av dører.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring (sliping/overflatebehandling) av svullet parti, evt utskifting av panelet på dørene.

## TG 1 Ytterdører

Terrassedør u-etasje: Skyvedør med felt av isolerglass.  
Ytterdør 1. etasje: Formpresset huntonitt dørblad med felt av isolerglass.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1. etasje:  
Altan på 30 m<sup>2</sup> av impregnert materiale, rekkverk av glass.

# Tilstandsrapport

## Loft:

Altan nr.1 på 4 m<sup>2</sup> tekket med sanarfil under terrassebord.  
Altan nr. 2 på 4 m<sup>2</sup> tekket med sanarfil under terrassebord.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Råte i noen terrassebord på altan 1. etasje.
- Dagens krav til rekkverk er 100 cm (for denne type altan), faktisk høyde altaner på loft er 95 cm.

## TEK 17:

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde.

- a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
- b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det påregnes lokal utskifting av terrassebord med råte.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### 1. etasje.

Gulv: Granitt fliser i entre, eik parkett resterende.

Vegger: Malt platekledning.

Himling: Malt platekledning.

- Normal bruksslitasje.

#### Loft.

Gulv: Eik parkett.

Vegger: Malt platekledning.

Himling: Malt platekledning.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Sprekk i veggfelt over dør.
  - Skjevhet registrert på 1 stk. rom (ca 3 cm) på loftet.
  - Diverse mindre sprekker i overgang tak/vegg.
- Se videre punkt "Tak konstruksjon/Loft med avvik".

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Lokal utbedring/overflatebehandling av beskrevne avvik.
- Se videre punkt "Tak konstruksjon/Loft med avvik".

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### U-etasje.

Gulv: Eik parkett.

Vegger: Malt platekledning.

Himling: Malt platekledning.

Normal bruksslitasje

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt fra bod.

Det ble målt en fuktverdi på ca. 14,5% som ligger innenfor akseptable nivåer.

Mrk: Hulltaking er stikkprøve, for å avdekke evt. fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger  
Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Slitasje parkett gulv tv-stue.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Sliping/behandling av parkett kan vurderes, evt utskifting etter eget ønske.



## VÅTROM

### U-ETASJE > BAD

#### Generell

Keramiske fliser på gulv/vegger. Vannbåren gulvvarme. Malt platekledning i tak. Avtrekkventil.  
Innredet med vegghengt toalett, dusj med glass foldedør, servant med møblement, speil og belysning (ekstra sluk under servant).

Årstill: 2009

Kilde: Eier

### U-ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning innvendig tak.

### U-ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Vannbåren gulvvarme.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Ikke 100% tilfredsstillende fall mot sluk.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å øke høyden på membran mot terskel slik at rommet tilfredsstillers dagens krav.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

# Tilstandsrapport

## U-ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

2 stk sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



## U-ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt toalett, dusj med glass foldedør, servant med møblelement, speil og belysning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det mangler drenehull under toalett.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser hvis det viser seg at toalett ikke har eventuelt safetybag (lekkasjesikring) eller tilsvarende bør det vurderes tiltak som bore hull i flis under toalett (bør utføres av rørlegger, og det må kontrolleres at man ikke punkterer evt membran før til-tak igangsettes).

## U-ETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via avtrekkventil.

## U-ETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt fra eksisterende luke i vegg på soverom. Det ble ikke registrert fukt/avvik i svill her.

Mrk: Fuktmåling er stikkprøve for å avdekke evt fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.

# Tilstandsrapport



## U-ETASJE > VASKEROM

### Generell

Keramiske fliser på gulv med vannbåren gulvvarme. Malt platekledning på vegger og tak. Avtrekkventil. Innredet med utslagsvask, røropplegg/sluk for vaskemaskin, 198 + 120 L dobbelmantlet bereder, sentral/skap for rør i rør system og sentral/skap for vannboren gulvvarme.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

## U-ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

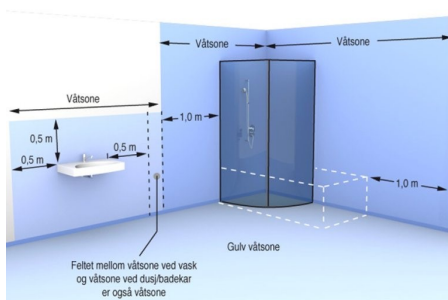
Malt platekledning på vegger og tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.
- Luke for plassert ved utslagsvask i definert våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- En luke kan plasseres i våtsone, men det må da være vanntett, og monteres forskriftsmessig for å unngå vannskader.



## U-ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Vannbåren gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

- Det anbefales å øke høyden på membran mot terskel slik at rommet tilfredsstillers dagens krav.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovring, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

## U-ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Vannrør føres gjennom gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Gjennomføringer i gulvet bør sikres med tettesjikt minst 2,5 cm over slukhøyde for å hindre fuktinntrengning.



## U-ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med utslagsvask, røropplegg/sluk for vaskemaskin, 198 + 120 L dobbelmantlet bereder, sentral/skap for rør i rør system og sentral/skap for vannboren gulvvarme.

## U-ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via avtrekkventil.

## U-ETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da våtsone går mot yttervegg og mot flislagt bad.

NB: Rennemerker på vegg og sprutemerker på bereder, tørt nå (er opplyst å være fra utført service på anlegget).

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone. Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking.

# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > BAD

### Generell

Keramiske fliser på gulv/vegger. Vannbåren gulvvarme. Malt platekledning i tak. Avtrekkventil. Innredet med vegghengt toalett, dusj med glass foldedører, innfliset badekar, servant med møblement, speil og belysning.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning innvendig tak.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Vannbåren gulvvarme.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt toalett, dusj med glass foldedører, innfliset badekar, servant med møblement, speil og belysning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Krakelering på servant.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak, utskifting av servant på et senere tidspunkt kan ikke utelukkes.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via avtrekkventil.

## 1 ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da dusjsone går mot flislagt bad og mot kjøkken uten tilkomst.

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone. Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking.

## 1 ETASJE > BAD NR. 2

### Generell

Keramiske fliser på gulv/vegger. Vannbåren gulvvarme. Malt platekledning innvendig tak. Avtrekkventil. Innredet med vegghengt toalett, dusjnische med glass skyvedør, servant med møblement, speil og belysning.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

## 1 ETASJE > BAD NR. 2

### TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning innvendig tak.

# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > BAD NR. 2

### TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Vannbåren gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Fare for at vann ikke går til sluk pga. høyde på terskel dusjnise.
- Ikke 100% tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav (1:100).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Justering av terskel for å sikre vannavløp til sluk, eller installasjon av tett dusjkabinett for å hindre vannsprut utenfor dusjsonen, bør vurderes.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

## 1 ETASJE > BAD NR. 2

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



## 1 ETASJE > BAD NR. 2

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt toalett, dusjnise med glass skyvedør, servant med møblement, speil og belysning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det mangler drenshull under toalett.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser hvis det viser seg at toalettet ikke har eventuelt safetybag (lekkasjesikring) eller tilsvarende bør det vurderes tiltak som bore hull i flis under toalett (bør utføres av rørlegger, og det må kontrolleres at man ikke punkterer evt membran før til-tak igangsettes).

# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > BAD NR. 2

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via avtrekkventil.

## 1 ETASJE > BAD NR. 2

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da dusjsone går mot flislagt bad og mot kjøkken uten tilkomst.

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone. Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking.

## LOFT > BAD

### Generell

Keramiske fliser på gulv/vegger. Vannbåren gulvvarme. Malt platekledning i tak. Avtrekkventil. Innredet med vegghengt toalett, dusj, servant med møbel og speil. Sentral/skap for rør i rør system.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

## LOFT > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

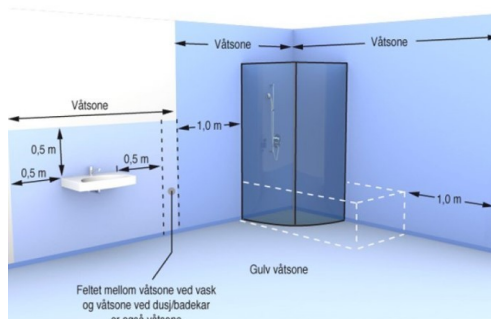
Keramiske fliser på vegger, malt platekledning innvendig tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Dør er plassert i definert våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det er ikke uvanlig at dør el vindu er innenfor definert våtsone, ofte fungerer våtrom med slike avvik uten at det fører til skader/problemer, men det avviker fra teknisk forskrift og det anbefales å fuktbeskytte utsatte materialer for å sikre mot potensielle skader.



## LOFT > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Vannbåren gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å øke høyden på membran mot terskel slik at rommet tilfredsstiller dagens krav.

## LOFT > BAD

### 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

#### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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



## LOFT > BAD

### 📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med veggheengt toalett, dusj, servant med møbel og speil. Sentral/skap for rør i rør system.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det mangler drenshull under toalett.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser hvis det viser seg at toalett ikke har eventuelt safetybag (lekkasjesikring) eller tilsvarende bør det vurderes tiltak som bore hull i flis under toalett (bør utføres av rørlegger, og det må kontrolleres at man ikke punkterer evt membran før til-tak igangsettes).

## LOFT > BAD

### 📍 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via avtrekkventil.

## LOFT > BAD

### 📍 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom. Det ble ikke registrert fukt/avvik i åpent hull.

Mrk: Hulltaking er stikkprøve (og skal tas i våtsone) for å avdekke evt fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### **TE 2** Overflater og innredning

Innredning fra Drømmekjøkken.

Malte fylling fronter. Granitt benkeplate med nedfelt stål vaskebeslag.

Integrerte hvitevarer: Stekeovn, micro, platetopp med induksjon, ventilator i hette og kjøle-/fryseskap.

Rørapplegg for oppvaskmaskin. Marmor fliser mellom benk og overskap.

Normal brukslitasje.

Eik parkett og malt platekledning på vegger og tak.

**Årstall:** 2009

**Kilde:** Eier

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:
- Noe knirk registrert på gulv.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:
- Knirk kan reduseres ved å stramme eller feste gulvplater. Ved vedvarende problemer kan utskifting vurderes.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **TE 1** Innvendige vannledninger

Vannforsyningsrør av plast type rør i rør system. Stoppekran plassert i vannfordelerskap + veggluke på vaskerom.

Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

**Årstall:** 2009

**Kilde:** Eier

#### **TE 1** Innvendig avløpsrør

Avløpsledninger og sluk av plast.

Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

**Årstall:** 2009

**Kilde:** Eier

#### **TE 1** Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon, filter er opplyst å være skiftet årlig.

Teknisk tilstand er ikke kontrollert, valgt tilstandsgrad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/ forventet levetid.

**Årstall:** 2009

**Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

## TG 1 Varmtvannstank

198 + 120 L dobbelmantlet bereder plassert på vaskerom.

Årstill: 2008

Kilde: Eier

## TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren gulvvarme i u-etasje og 1 etasje, samt bad på loft.

Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert, valgt tilstandsgrad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/forventet levetid.

Årstill: 2009

Kilde: Eier



## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre 1. etasje.

Underskrevne takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget iht. "Forskrift til avhendingslova" og videre visuelt sjekket 3 stk. beskrevne punkter. Det el-anlegget er ikke videre vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon, følgelig settes ikke "TG" (tilstandsgrad) på dette punktet.

Spørsmål til eier/revirent.

1. Når utførte det lokale el-tilsynet sist tilsyn, og hva var resultatet av tilsynet?

Svar = Ikke vært utført tilsyn etter anlegget ble installert i 2009.

2. Er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn?

Svar = Ja.

a. Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?

Svar = Elektrisk anlegg fra 2009.

b. Løses sikringene ofte ut?

Svar = Nei.

c. Har det har vært brann, brannpilløp eller varmgang i anlegget?

Svar = Nei.

d. Finnes det kursfortegnelse, og er sikringer er i samsvar med denne?

Svar = Ja.

# Tilstandsrapport

Er det elektriske anlegget montert etter 1999, eller gjort endringer på anlegget etter 1999?  
Svar = Elektrisk anlegg fra 2009.

Eksisterer det samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?  
Svar = Nei.

Den bygningssakkyndige har videre 3 stk. visuelle sjekkpunkter, resultat under:

a. Er plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd

Svar: Her var det tegn på varmgang, stikkontakt for bereder ble derfor skiftet i 2025 (ny direkte kobling ihh dagens forskrifter).

b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, er kabler er tilstrekkelig festet

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

Det anbefales el-kontroll av det elektriske anlegget da det ikke foreligger el-tilsyn som er under 5 år.

Info:

Det tas spesifikt forbehold om at underskrevne (ut fra overnevnte info) på ingen grunnlag står ansvarlig for evt feil/mangler på boligens el-anlegg som evt avdekkes i ettertid av salg da det tydelig er oppfordret til å utføre el-kontroll før salg

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak som kan utføre tilstandsvurdering av el-anlegg.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.  
Antatt sprengstein på fjell.

Fundamentering kan ikke garanteres da det ikke er foretatt undersøkelser av grunnforhold og det foreligger ingen dokumentasjon.  
Følgelig er ikke byggegrunn tilstandsvurdert i henhold til NS 3600.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Ukjent drenering.

Mrk: Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktelse, det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.), forbehold vedr. dette.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong (fra 1983).

# Tilstandsrapport

Kun de deler av mur som er synlig er (og kan) kontrolleres. Der hvor mur er skjult av terreng (inntil fylt utvendig), og innvendig hvor mur er påføret kan det ikke garanteres mot evt. sprekker eller andre avvik. (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører).

**Årstall:** 1983

**Kilde:** Eier

## **Terrengforhold**

Det er registrert avvik i deler av terrengforhold.

Mrk: Undersøkelse dette punkt gjelder kun fallforhold på terreng mot bolig og rundt selve bolig, samt bortledning av takvann, ikke vurdering av øvrige forhold på eiendommens tomt (trapper, forstøtningsmurer, plen, bed etc.).

Kilde: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-17. Terrengforhold: Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skråner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:
- Ikke tilfredsstillende fall fra grunnmur parti ved boligens gavelvegg.
- Ikke synlig fuktsikring mot grunnmur.

### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:
- Det bør etableres bedre fall fra grunnmur for å sikre avrenning og redusere fuktrisiko.
- Fuktsikring av grunnmur bør etableres hvis drenering på et senere tidspunkt skal utskiftes.

# 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

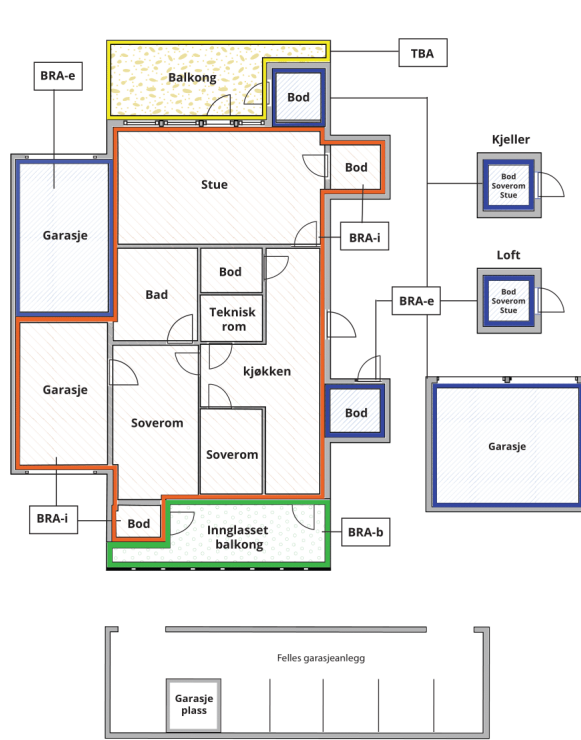
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden
Innglasst balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasst 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U-etasje	79			79	
1 etasje	107	4		111	30
Loft	49			49	8
<b>SUM</b>	<b>235</b>	<b>4</b>			<b>38</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>239</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etasje	Trapp/tv-stue, bad, vaskerom, 2 stk. boder, soverom, utgang til hage fra tv-stue		
1 etasje	Entré, gang, soverom, bad, bad nr. 2, kjøkken, stue, utgang til altan på 30 m <sup>2</sup> fra stue	Sportsbod med utvendig adkomst	
Loft	Loftstue, bad, 3 stk. soverom, utgang til 2 stk. altaner, hver på 4 m <sup>2</sup> fra to soverom		

## Kommentar

Arealer pr rom:

U-etasje.

- Trapp/tv-stue (inkl. trapp/gang) 43,60 m<sup>2</sup>
- Bad 4,60 m<sup>2</sup>
- Vaskerom 5,80 m<sup>2</sup>
- Bod 4,60 m<sup>2</sup>
- Bod 4,90 m<sup>2</sup>
- Soverom 9,40 m<sup>2</sup>

1. etasje.

- Entre 6,00 m<sup>2</sup>
- Gang 11,00 m<sup>2</sup>
- Soverom 14,10 m<sup>2</sup>
- Bad 5,00 m<sup>2</sup>
- Bad 3,00 m<sup>2</sup>
- Kjøkken 13,30 m<sup>2</sup>
- Stue 49,90 m<sup>2</sup>
  
- Altan på 30,00 m<sup>2</sup> (TBA)
- Sportsbod med utvendig adkomst 4,00 (BRA-e)

Loft.

- Loftstue (inkl. trapp) 12,10 m<sup>2</sup>
- Bad 0,00 m<sup>2</sup> (gulvflate på ca. 2,60 m<sup>2</sup>, ikke målbart rom grunnet takhøyde)
- Soverom 12,10 m<sup>2</sup>
- Soverom 12,80 m<sup>2</sup>
- Soverom 10,60 m<sup>2</sup>
- Diverse kott bak knevegger (ikke målbart areal)
  
- Altan på 4,00 m<sup>2</sup> (TBA)
- Altan på 4,00 m<sup>2</sup> (TBA)

Mrk: Loft har en gulvflate på ca. 16 m<sup>2</sup> større enn oppgitt areal, uavhengig av målereglene.

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

Arealer måles etter rommest bruk under befaring uavhengig hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht.

«Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling»

Eksterne boder (være seg i kjellere, loft, garasjeanlegg, utvendige, i nabobygg etc.). Boder tilhørende leilighet/bolig er fremvist av kunde/person tilstede på befaring eller angitt på annen måte, eks forklart som «andre bod til venstre i u-etasje».

Takstmann har ikke kontrollert eierforhold av eksterne boder med mindre det er fremvist dokumentasjon, noe som i dette og de aller fleste tilfeller ikke foreligger, kun utført arealoppmåling iht. til hva som er fremvist/anvist. Det tas følgelig forbehold vedr. dette, ansvar for eierforhold av fremviste eksterne boder ligger dermed på eier, ikke takstmann.

## Lovlighet

### Byggetegninger

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

- U-etasje og 1. etasje har en takhøyde på ca. 238 cm. Dagens krav til takhøyde for varig oppholdsrom er 240 cm.
- Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget men er høyst sannsynlig bygget etter byggeårets forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som boligen ikke vil innfri.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

---

	<b>P-ROM( m2)</b>	<b>S-ROM( m2)</b>
<b>Enebolig</b>	225	14

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2025	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Bjørn og Jorun Wormnes	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	121	624		0	544 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Ikke relevant

### Adresse

Nordåshøgda 57

### Hjemmelshaver

Wormnes Bjørn, Wormnes Jorun

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og attraktivt beliggenhet i et veletablert boligområde på Nordås i Fana.

Flott utsikt og gode solforhold.

Kort avstand til Kilden senter med flere butikker, Lagunen storsenter med alle servicetilbud/fasiliteter, samt

kort kjøreavstand til mange store arbeidsplasser på Sandsli, Kokstad og Flesland.

Barnevennlig med gangavstand til barnehager, Søråshøgda barneskole, Skjold skole, Rå ungdomsskole og Nordahl Griegs videregående.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med bla asfaltert innkjørsel, belegningsstein, plen, terrassedekke og diverse prydbusker.

Terrassedekke på ca. 75 m<sup>2</sup>.

Noe skjevhet og sig i konstruksjonen er registrert (underside terrassedekke/platting er ikke kontrollert).

Terrassedekke er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet.

Parkering på tomten.

### Info:

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele eiendommen (se s. 3 for full liste, under avgrenset til tomteforhold)

Takstingeniøren ser for eksempel ikke på og tilstandsvurderer uansett ikke under nevnte (selv om disse

evt er nevnt med enkle ord i rapporten under beskrivelse av tomten):

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bruk eller verdi vesentlig
- Tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- Utvendige trapper, terrassedekker, plattinger og hagegjerder/rekkverk
- Støttemurer og hagemurer
- Installasjoner utenfor bygningen, være seg bla vann/avløpsledninger, brønn, septikk etc.
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	15.10.2025		Fremvist		Nei
Info/opplysninger gitt av eier under befaring og i etterkant	15.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.10.2025		Innhentet		Nei
Infoland.no	15.10.2025		Innhentet		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.