Tilstandsrapport

Enebolig
Fanahammeren 35 C, 5244 FANA
BERGEN kommune
gnr. 96, bnr. 693

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 10.04.2026 **Rapportdato:** 04.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20334-2438 **PropCloud ref nr:** ZE3370

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ben-Terje Myhre **Vår ref:** Ben Terje Myhre

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Bjerk Takst AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Ben-Terje Myhre

Uavhengig Takstingeniør

btm@bjerk-takst.no

995 35 544

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:
Enebolig over to plan.
Vestvendt terrasse på 15,7 m² med utgang fra stue.
Sør-vesvendt terrasse på 19,8 m² med utgang fra loftstue.
Frittliggende bod på 6,6 m².

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

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

Enebolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taket er tekket med takbelegg.
- Pipe er utvendig pusset og malt.

Nedløp og beslag:
Renner og nedløp i sink/stål.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Veggkonstruksjon:
Utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Takkonstruksjon:
Flatt tak.
Konstruksjon av taksperrer i tre.

Vinduer:
Isolerglass i trekarmer.

Dører:
Entrédør: Malt dørblad med felt av isolerglass.
Terrassedør 1.etg: Skyvedør med felt av isolerglass.
Terrassedør 2.etg: Malt dørblad med felt av isolerglass.
Dør til vaskerom: Malt dørblad med felt av isolerglass.

Terrasser:
Vestvendt terrasse på 15,7 m² med utgang fra stue.
Sør-vesvendt terrasse på 19,8 m² med utgang fra loftstue.

INNVENDIG Gå til side

Rom 1.etg:
- Entré: Keramiske fliser på gulv,
  malt platekledning på vegger og i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Rom 2.etg:
- Loftstue: Parkett på gulv, malt platekledning
  på vegger og i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 3: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Pipe og ildsted:
Skorstein i murkonstruksjoner.
Peisovn med glassfront i stue.

Innvendig trapp:
Hvitmalt tretrapp med trinn i eik.

Innvendige dører:
Hvite slette dørblad.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:
Areal: 8,1 m².
Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Inneholder: Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av plast.

Bad:
Areal: 8,0 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning,
vegghengt toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.
Avtrekksventil i vegg.
Sluk av plast.

KJØKKEN Gå til side

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Tre overskap med glassfronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum,
ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn
- Platetopp

Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Areal: 1,8 m².
Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning
og vegghengt toalett.
Avtrekksventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger:
Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).
- Stoppekran på vaskerom.

Beskrivelse av eiendommen

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på vaskerom.
Volum: 194 liter. Produsert: 2020.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i utvendig bod.
Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter, overspenningsvern og strømmåler.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:
20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 11 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme på bad 2. etasje, samt gang, vaskerom, toalettrom, stue/kjøkken 1.etg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:
Bygningen er oppført over bakkenivå og terrenget rundt bygget er tilnærmet flatt.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur/fundamenter av betong.

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

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

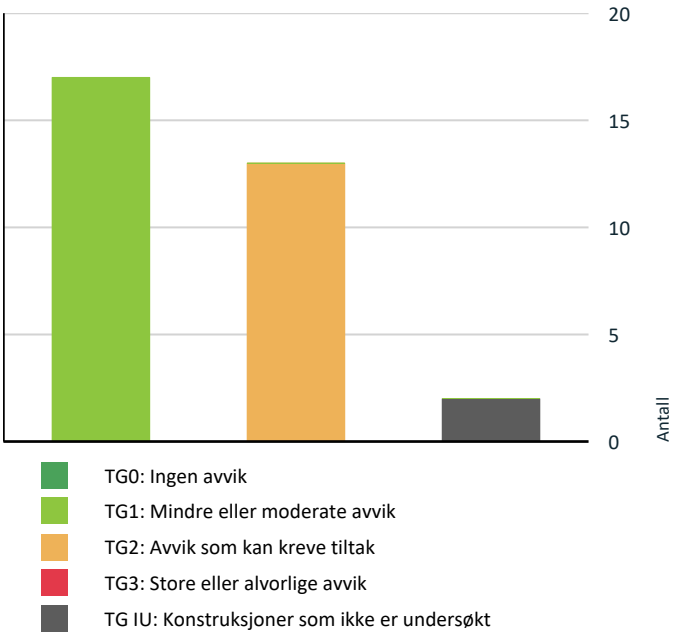
Tegningene er mottatt fra megler. Undertegnede har ikke verifisert tegningenes opprinnelse,
og forutsetter at det er de som ble benyttet i relevant byggesøknad/melding.

Planløsning stemmer ikke med mottatte tegninger.
Der det på tegninger viser bad i 1.etg. er det nå toalettrom og bod.
Der det på tegningene viser bod og vaskerom er det nå bare vaskerom.
Det er ikke opplyst om endringene er byggemeldt / omsøkt til kommunen.
Potensielle kjøpere oppfordres til å kontakte kommunen for å avklare om endringene utgjør en ulovlighet.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 1.etg. > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.etg. > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Spesialrom > 1.etg. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > 2.etg. > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2.etg. > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2007

Kommentar
Opplyst fra Ambita

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold
Bygget trenger noe vedlikehold.

Tilbygg / modernisering		
2026	Vedlikehold utvendig	Malt deler av fasade.
2020	Oppgradering VVS	Byttet varmtvannsbereder.
2022	Oppgradering innvendige overflater	Malt vegger.
2016	Tilbygg	Terrasse over kjøkkendel. Omsøkt, godkjent og bygget i 2016.
		Overnevnte forhold er opplyst om av selger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takbelegg.
- Pipe er utvendig pusset og malt.

Mrk:
Det er ikke mulig å se takflaten fra bakkenivå, og tilstandsgrad er derfor gitt utelukkende basert på alder. Pga høyde er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å besiktige taket fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Bordkledning har stedvis avflasset maling. Slitt overflatebehandling kan over tid føre til at vann trenger inn i treverket og skape fuktskader. Vedlikehold må påregnes.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

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

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flatt tak.
Konstruksjon av taksperrer i tre.

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

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass i trekarmer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Entrédør: Malt dørblad med felt av isolerglass.
Terrassedør 1.etg: Skyvedør med felt av isolerglass.
Terrassedør 2.etg: Malt dørblad med felt av isolerglass.
Dør til vaskerom: Malt dørblad med felt av isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Terrassedør 1.etg. er værslitt. Tilløp til råte i nedre del av brystning. Også noe rust på hengsler. Vedlikehold må påregnes for å unngå videre utvikling av fuktskader og råte, samt redusert levetid på hengsler.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt terrasse på 15,7 m² med utgang fra stue.
Terrassen er belagt med terrassebord.

Sør-vesvendt terrasse på 19,8 m² med utgang fra loftstue.
Terrassen er belagt med tremmer av terrassebord.
Terrassen har takoverbygg.

Rekkverk av liggende profiler og stående kledning. 6" toppbord.
Rekkverket ble kontrollert, høyden var 1,0 meter.

Mrk:
Tettesjikt er ikke mulig å besiktige pga. store/tunge tremmer.
Tilstandsgrad gjelder det som er synlig uten å fjerne tremmer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran på terrasse 2.etg. Eldre tettesjikt/membran har økt risiko for lekkasje. Tettesjikt bør kontrolleres jevnlig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Rom 1.etg:
- Entré: Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Rom 2.etg:
- Loftstue: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 1: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 2: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 3: Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

mrk:
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Boder er ikke beskrevet.

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist noe oppsprekking i hjørner/plateksjøter.
  Eksakt årsak er vanskelig å si noe om, men det er normalt ikke forbundet med risiko, og skyldes vanligvis at trekonstruksjoner krymper når bygget tørker ut.
  Observer sprekkene over tid. Dersom de utvikler seg og blir større/flere, kan det tyde på strukturelle svakheter. Da må det gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak.

- Stedvis noe stor slitasje/oppsprekking av parkett.
  Avviket er av kosmetisk karakter. For å lukke avviket må det foretas lokal utbedring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Skorstein i murkonstruksjoner.
Peisovn med glassfront i stue.

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

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Hvitmalt tretrapp med trinn i eik.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite slette dørblad.

VÅTROM

1.ETG. > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Areal: 8,1 m².
Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Inneholder: Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av plast.

1.ETG. > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt platekledning på vegger og i himling.

1.ETG. > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med opplyst underliggende elektriske varmekabler.

1.ETG. > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig.
  For å lukke avvik må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Bildet viser sluk.

1.ETG. > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

1.ETG. > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon, ventil i himling.

1.ETG. > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

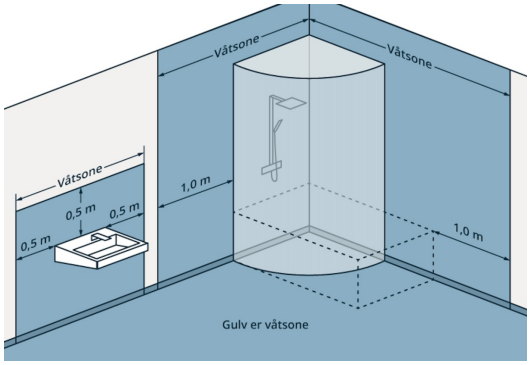
Fuktmåling ble foretatt i luke i vegg uten å avdekke unormale forhold i konstruksjonen.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 35,7 % ved 20,1 °C.
Trefukt var ikke målbart (trefukt er ikke målbart under 6,2 vektprosent).

For referansenivåer av fukt, se side 5.

Til info:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon.
Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks. endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Bildet viser måling av luftfuktighet (RF)



Bildet illustrerer våtsoner



Bildet viser vindu i våtsone.

2.ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Areal: 8,0 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.
Avtrekksventil i vegg.
Sluk av plast.

2.ETG. > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

2.ETG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med opplyst underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Vær oppmerksom ved bruk. For å lukke avviket 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 badet bygges med riktig fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

2.ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avvik må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Bildet viser sluk.

2.ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med møblement/speil, belysning,
vegghengt toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.

2.ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon, ventil i vegg.

2.ETG. > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ble foretatt i eksisterende hull uten å avdekke unormale forhold i konstruksjonen.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 32,9 % ved 20,7 °C.
Trefukt var ikke målbart (trefukt er ikke målbart under 6,2 vektprosent).

For referansenivåer av fukt, se side 5.

Til info:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks. endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Bilde viser måling av luftfuktighet (RF).

KJØKKEN

1.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Parkett på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Tre overskap med glassfronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn
- Platetopp

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Noen mindre skader. Avviket er av kosmetisk karakter. For å lukke avviket må det foretas lokal utbedring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

1.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1.ETG. > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Areal: 1,8 m².
Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning
og vegghengt toalett.
Avtrekksventil i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er sprekk i en gulvflis. Avviket er av kosmetisk karakter.
  For å lukke avviket må flis byttes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse
Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).
- Stoppekran på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
  Manglende merking av rørkurser i et rør-i-rør-system gjør det vanskelig å vite hvilke rør som går hvor, noe som kan føre til feil ved reparasjoner, lengre feilsøking, økt risiko for vannskader og utfordringer ved service og vedlikehold. Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

- Rørskap er av eldre type, disse har ikke tett bunn. En eventuell lekkasje inne i skap vil kunne medføre fukt i vegg. Bunn i rør-i-rør skap bør utbedres/tettes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør av plast.

Mrk:
Kun synlige avløpsrør er besiktiget.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse
Varmtvannsbereder på vaskerom.
Volum: 194 liter. Produsert: 2020.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Sikringsskap i utvendig bod.
Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter,
overspenningsvern og strømmåler.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:
20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 11 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme på bad 2. etasje, samt gang,
  vaskerom, toalettrom, stue/kjøkken 1.etg.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Byggeår, 2007.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Fana Elektriske og Thunestvedt.

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

   Byggeår 2007.
   Samsvarserklæring ikke fremvist.

   Spotter takterrasse og byttet alle termostater 2022. Fana Elektriske.
   Samsvarserklæring ikke fremvist.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

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

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av dette anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Feil på det elektriske anlegget kan føre til funksjonssvikt, og i ytterste konsekvens brann med fare for liv, helse og materielle skader.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bygningen er oppført over bakkenivå og terrenget rundt bygget er tilnærmet flatt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur/fundamenter av betong.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Mrk:
Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult og er derfor ikke besiktiget.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

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

Bygninger på eiendommen

Frittliggende bod



Anvendelse
Bod

Byggeår

Kommentar
Byggeår ikke opplyst

Standard
Bygget har enkel standard.

Vedlikehold
Bygget trenger vedlikehold.

Beskrivelse
Areal: 6,6 m².
Fundamenter i betong. Tregulv på bjelkelag i tre.
Oppført i trekonstruksjoner (plank).
Takkonstruksjon av taksperrer tekket med takbelegg.

Boden er observert, ikke tilstandsvurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

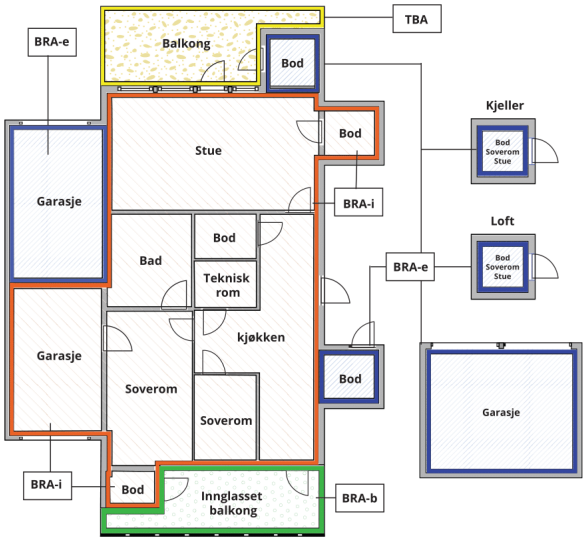
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etg.	73	6		79	16
2.etg.	59			59	20
SUM	**132**	**6**			**36**
SUM BRA	**138**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.	Entré, stue/kjøkken, vaskerom, toalettrom, bod	Utvendig bod	
2.etg.	Loftstue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad		

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer 1.etg:
- Entré: 9,6 m²
- Stue/kjøkken: 47,1 m²
- Vaskerom: 8,1
- Toalettrom: 1,8 m²
- Bod: 2,7 m²
- Utvendig bod: 5,5 m²

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

Arealer 2.etg:
- Gang: 17,6 m²
- Sov 1: 9,2 m²
- Sov 2: 9,1 m²
- Sov 3: 12,8 m²
- Bad: 8,0 m²

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

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

Planløsning stemmer ikke med mottatte tegninger.
Der det på tegninger viser bad i 1.etg. er det nå toalettrom og bod.
Der det på tegningene viser bod og vaskerom er det nå bare vaskerom.
Det er ikke opplyst om endringene er byggemeldt / omsøkt til kommunen.
Potensielle kjøpere oppfordres til å kontakte kommunen for å avklare om endringene utgjør en ulovlighet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: For nærmere beskrivelse se oversikt under "tilbygg/modernisering".
Er det utført håndverkstjenester på boligen de siste fem årene, bør selger legge frem faktura/dokumentasjon til interessenter.

Frittliggende bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etg.		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etg.		Bod	

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer:
- Bod: 6,6 m²

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
10.4.2026	Ben Terje Myhre	Takstingeniør
	Alexander Bondevik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4601 BERGEN	96	693		0	535.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fanahammeren 35 C

Hjemmelshaver
Bondevik Alexander, Hystad Maria

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Fana.
Boligen har sørvestvendt beliggenhet med utsikt mot Fanafjorden og omkringliggende områder.
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende bebyggelse og eneboliger.

Fra boligen er det gangavstand til barnehage, Fana helsestasjon, grunnskole i alle alderstrinn,
Stend videregående skole samt bussholdeplass.
Det er kort vei til dagligvare og øvrige servicetilbud ved Krokeidevegen.
Området byr på flotte turmuligheter i Hordnesskogen, Fanafjellet og Stendafjellet,
samt gode sykkelmuligheter i nærområdet.
Med bil er det ca. 6 minutters kjøretid til Lagunen Storsenter med de fleste fasiliteter
og servicetilbud, samt bybaneterminal med hyppige avganger til blant annet Bergen sentrum.
Det er videre ca. 10 minutters kjøring til Sandsli/Kokstad og ca. 20 minutter til Bergen sentrum.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplanen er ikke gjennomgått.

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

Annen informasjon:
Grunnkrets: Fanahammeren.
Kirkesogn: Fana.
Valgkrets: Kirkevoll.

Om tomten

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

Parkering

På egen eiendom.

Heftelser

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

Servitutter

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	30.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita (EDR)	23.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	Opprinnelig rapport
2	11.05.2026	Endring etter korrektur
3	13.05.2026	Endring etter korrektur

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ZE3370

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon