# Tilstandsrapport

Enebolig
Skagevegen 74, 5258 BLOMSTERDALEN
BERGEN kommune
gnr. 115, bnr. 55

**Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 188 m²**



**Befaringsdato:** 12.08.2026 **Rapportdato:** 13.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20334-2603 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** NP6101

**Autorisert foretak:** Bjerk Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kristoffer Bjerk Hansen **Vår ref:** Kristoffer Bjerk Hansen

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**


Kristoffer Bjerk Hansen

Uavhengig Takstingeniør

post@bjerk-takst.no

936 32 622

# 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

### 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 som minimum 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 tre plan.
Sørvendt terrasse på 5,5 m² med utgang fra stue.
Nord/vest/sørvendt terrasse på 49,9 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Frittliggende bodbygg med to boder.
Frittliggende garasje i hovedvei med garasje og carport.

mrk:
Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1953 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

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

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

**Enebolig - Byggeår: 1953**

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

Nedløp, beslag og pipe over tak:
Renner og nedløp i plast/aluminium.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.
Pipe er kledd i blikk.

Takkonstruksjon:
Saltak.
Konstruksjon av taksperrer i tre.

Veggkonstruksjon:
Fasader av malt mur og malt trekledning.

Vinduer:
Isolerglass i trekarmer.
Isolerglass i trekarm.

Dører:
Ytterdør u.etg: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.
Ytterdør 1.etg: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.
Terrassedører: Hvite dørblad med felt av isolerglass.

Terrasse:
Nord/vest/sørvendt terrasse på 49,9 m² med utgang fra stue/kjøkken.

Sørvendt altan på 5,5 m² med utgang fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Rom u.etg:
- Entré: Keramiske fliser på gulv, mdf panel og malt platekleding på vegger og malt panel i himling.
- Gang: Laminat på gulv, mdf panel på vegger og malt panel i himling.
- Trappegang: Malt betong og sponplater på gulv, malt platekledning, malt strie, malt panel og malt mur på vegger og malt panel i himling.
- Sov: Laminat på gulv, mdf panel og malt panel på vegger og malt panel i himling.
- Stue: Laminat på gulv, mdf panel på vegger og malt panel i himling.

Rom 1.etg:
- Entré: Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Trappegang: Trapp, platekledning og malt panel på vegger og trapp som himling.
- Stue: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.

Rom 2.etg:
- Gang: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Sov 3: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i trebjelkelag.

Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Iht. radonkart ligger eiendommen på «moderat til lav radon aktsomhetsgrad».

Pipe og ildsted:
Skorstein i murkonstruksjoner.

# Beskrivelse av eiendommen

Peisovn med glassfront i stue 1.etg.
Sotluke gang u.etg.
Feieluke i 2.etg.

Rom under terreng:
Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.
Utforete kjellervegger i u.etg, dette ansees som risikokonstruksjon.
Hulltaking er foretatt.

Innvendig trapp:
Malte tretrapper med lukkede trinn.

Innvendige dører:
Formpressede dørblad.

## VÅTROM

Gå til side

Bad u.etg:
Areal: 5,7 m².
Keramiske fliser på gulv,
malt platekledning på vegger og i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk avtrekksventil i vegg.
Sluk av støpejern.

Bad 1 1.etg:
Areal: 3,5 m².
Keramiske fliser på gulv,
keramiske fliser og mdf panel på vegger og takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett og dusjgarnityr.
Elektrisk avtrekksventil i himling.
Sluk av plast.

Bad 2 1.etg.
Areal: 6,4 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og innfellbart dusjhjørne.
Elektrisk avtrekksventil i vegg.
Sluk av plast.

## KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken U.etg:
Åpen stue/kjøkkenløsning.
Laminat på gulv, mdf panel på vegger og malt panel i himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.

Avtrekk:
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 1.etg:
Åpen stue/kjøkkenløsning.
Laminat på gulv,
malt platekledning på vegger og i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Ikea kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, underlimt stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn x2.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap/frys.

Avtrekk:
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannledninger:
Vannforsyningsrør av kobber Pex rør (rør-i-rør).
- Stoppekran i kott under trapp.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Romventilator i stue og vegg ventil på sov u.etg.
Romventilator i stue og entré 1.etg.
Friskluftsventiler i to yttervegger og i et vindu 2.etg.

Varmesentraler:
Varmepumpe i stue u.etg. og 1.etg.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder i kott under trapp u.etg.
Volum: 282 liter.

Andre VVS installasjoner:
Det er opplegg til vaskemaskin i bod u.etg.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i gang 2.etg.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), overspenningsvern og strømmåler.
Hovedsikring på 56 ampere.

Kurser:
25 ampere: 2 stk.
20 ampere: 3 stk.
16 ampere: 6 stk.
15 ampere: 9 stk.
13 ampere: 1 stk.
10 ampere: 3 stk.

# Beskrivelse av eiendommen

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme på bad kjeller, hovedbad og gjestebad.
  Yttergang. Stue/gang utleiedel.
- Vegghengte panelovner på sov u.etg. og på alle sov 2.etg,
- Varmepumpe i stue u.etg. og i stue 1.etg.

Branntekniske forhold:
Det er røykvarslere og slukkeapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ukjent.

Drenering:
Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.

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

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur i murkonstruksjoner.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.
Opplyst privat vann og avløp.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

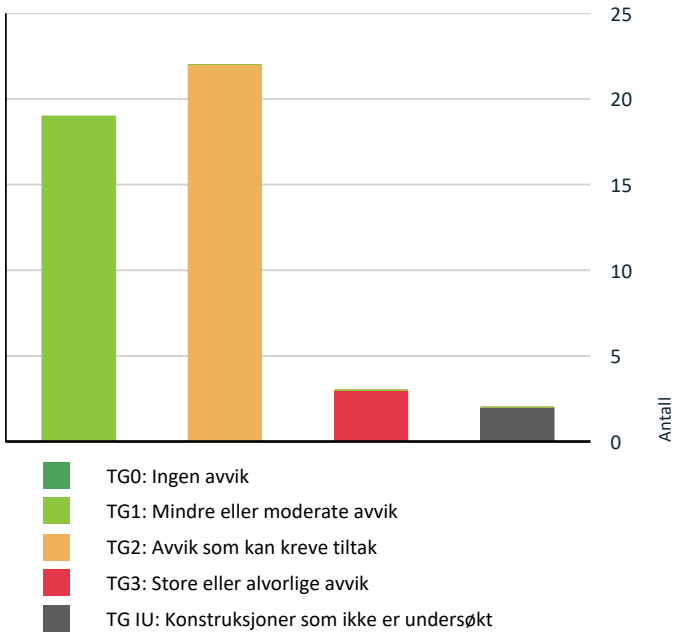
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke gjennomgått for dette prosjektet.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

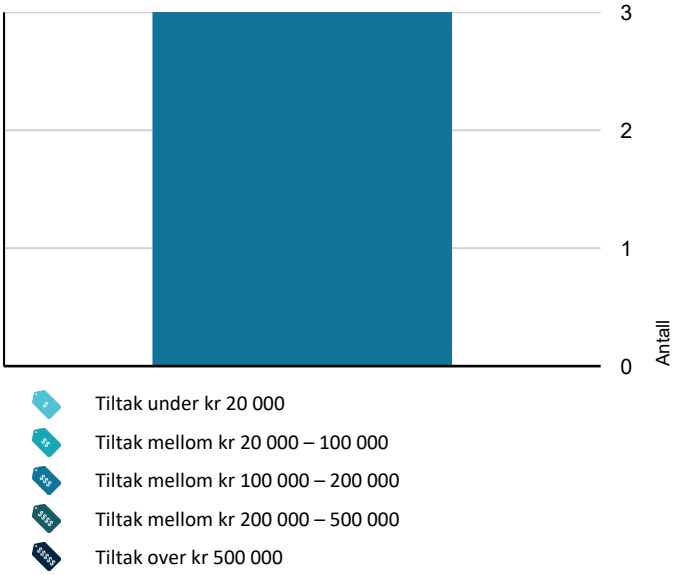
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Opplysninger om årstall og 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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | | |
|---|---|---|
| ! | **Våtrom > U.etg. > Bad > Overflater gulv** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > U.etg. > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 1.etg. > Bad 1 > Overflater gulv** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | | |
|---|---|---|
| ! | **Våtrom > 1.etg. > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

**Våtrom > 1.etg. > Bad 2. > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Taktekking** Gå til side

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

**Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side

**Utvendig > Vindu bad u.etg.** Gå til side

**Innvendig > Etasjeskiller** Gå til side

**Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Varmesentral (varmepumper)** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side

**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side

**Våtrom > U.etg. > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

**Våtrom > U.etg. > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side

**Våtrom > U.etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

**Våtrom > U.etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**Våtrom > 1.etg. > Bad 1 > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

**Våtrom > 1.etg. > Bad 1 > Overflater, vegger og himling** Gå til side

**Våtrom > 1.etg. > Bad 1 > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

**Våtrom > 1.etg. > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

**Våtrom > 1.etg. > Bad 1 > Ventilasjon** Gå til side

**Våtrom > 1.etg. > Bad 2. > Overflater, vegger og himling** Gå til side

**Våtrom > 1.etg. > Bad 2. > Overflater gulv** Gå til side

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

# Sammendrag av boligens tilstand

⚠ HMS: Gå til side
Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. For lavt rekkverk gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales å heve/utbedre rekkverket til forskriftsmessig høyde.

⚠ HMS:
Rekkverket på altanen er for lavt i forhold til krav i gjeldende
byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. For lavt rekkverk gir økt
fare for fall og personskade. Det anbefales å heve/utbedre rekkverket til
forskriftsmessig høyde.

⚠ HMS:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonnivået i boligen er dermed ukjent, og en eventuell helserisiko kan ikke utelukkes. Iht. radonkart ligger eiendommen på «moderat til lav radon aktsomhetsgrad». Det anbefales at det gjennomføres radonmåling (langtidsmåling over vinterhalvåret), og at radonreduserende tiltak vurderes dersom målingen viser verdier over tiltaksgrensen.

⚠ HMS:
Rekkverkshøyden i innvendig trapp er under krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. For lavt rekkverk gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales å heve/utbedre rekkverket til forskriftsmessig høyde.

Åpningene i rekkverket i innvendig trapp er større enn krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. For store åpninger gir klatre- og fallfare, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Manglende håndløper gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales at det monteres forskriftsmessig håndløper.

⚠ HMS:
Det er framvist samsvarserklæringer for oppgraderinger i u.etg. 2021, diverse arbeider i alle etasjer i 2023 og oppgradering av soverom og gang 2.etg. 2024. Utenom dette er det ikke framvist samsvarserklæringer. Det er usikkert hvilke andre arbeider som er gjort og som eventuelt hadde vært krav om samsvarserklæring(er). Uten samsvarserklæring kan det ikke bekreftes at el-arbeid er utført forskriftsmessig. Det anbefales at samsvarserklæring fremskaffes / at anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

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.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1953

**Kommentar**
Opplyst fra Ambita

**Anvendelse**
Bolig

**Standard**
Bygget har normal standard ihht. byggeår.

**Vedlikehold**
Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

| | |
|---|---|
| Vinduer/dører: | 2022:<br>Hele førsteetasje utenom det lille badet tror jeg.<br><br>2024:<br>Hele loftetasjen. |
| Bad: | 2024:<br>Hovedbad første etasje.<br>Utført av VVS Expert Askøy |
| Kjøkken: | 2022:<br>IKEA kjøkken i utleiedel.<br><br>2025:<br>IKEA kjøkken hoveddel.<br><br>Montering utført av IKEA og Montera. |
| Innvendige overflater: | 2022:<br>Gulv, vegger og tak i stue første etasje. samt utleiedel i kjeller.<br><br>2024:<br>Hele overetasje. etterisolert, rettet tak, vegger og gulv. isolerte innervegger og nye takbjelker. |
| Varmtvannsbereder: | 2024:<br>Ny 300L VVB. gjort av VVS Expert Askøy. |
| Selger opplyser: | 2024:<br>Pipebeslag utvendig og rørfornying i pipe samt nye luker.<br><br>2025:<br>Bygd ny utebod der den gamle stod som var forfalt.<br><br>2025:<br>Snøfangere på nordside av hus.<br><br>2026:<br>Flexit romventilatorer i første etasje for bedre inneluft. |
| ANDRE VEDLIKEHOLD / TILBYGG / SKADER: | 2026:<br>Lekkasje under vindu på hovedbad der vann kom inn på vaskerom. De som har montert vindu har ikke fuget rundt vindu før beslag er lagt på.<br><br>Det er utbedret. |
| | Overnevnte forhold er opplyst om av selger. |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

mrk:
Taket ble observert fra bakkenivå på befaringsdagen.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein)
kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av
dette. 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.

**Vurdering av avvik:**

• Tekkingen og undertaket er eldre enn 18 år. Når mer enn halvparten av erfaringsbasert funksjonstid er oppbrukt, foreligger usikker fremtidig funksjon og økt risiko for skader. Ut fra alderen kan skader oppstå uten forvarsel. Tilstanden bør overvåkes, og eier bør begynne å planlegge for utskifting.

**Konsekvens/tiltak**

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

## TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Renner og nedløp i plast/aluminium.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.
Pipe er kledd i blikk.

mrk:
Ved befaring var det oppholdsvær, da er det naturligvis ikke mulig å kontrollere evt. lekkasje. Generelt er fallforhold i takrenne vanskelig å kontrollere fra bakkenivå. Videre drenering av takvann vurderes under punktet "drenering". Det må påregnes normalt vedlikehold av takrenner/nedløp.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer i tre.

**Vurdering av avvik:**

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Begrenset lufting gir økt risiko for kondens og fuktoppbygging i konstruksjonen. Det anbefales å bedre ventileringen/luftingen.

• Det er stedvis mindre skader og en del misfarging i undertaket, sett fra loft/kryploft. Det framsto tørt ved befaring. Skader i undertaket gir økt risiko for lekkasje. Det anbefales utbedring/utskifting av berørte områder.

**Konsekvens/tiltak**

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

## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Fasader av malt mur og malt 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 ingen gnagesikring (musetetting/musesperre) i nedre kant av trekledningen. Manglende gnagesikring gjør det mulig for mus o.l. å komme inn i konstruksjonen, med risiko for skade på konstruksjon og isolasjon. Det anbefales at gnagesikring (musesperre) etableres.

**Konsekvens/tiltak**

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

## TG 1 Vinduer generelt

**Beskrivelse**

Isolerglass i trekarmer.
- Vindu fra 2007 bod, 2020 i stue/kjøkken og sov u.etg.
- Vinduer fra 2002 kjøkken, 2007 bad 1, 2019 bad 2 og 2021 stue.
- Vinduer fra 2023 i 2.etg.

## TG 2 Vindu bad u.etg.

**Beskrivelse**

Isolerglass i trekarm.

**Vurdering av avvik:**

• Eldre vindu på bad u.etg. Når mer enn halvparten av erfaringsbasert funksjonstid er oppbrukt, øker risikoen for punktering og kondens mellom glassene. Det anbefales å overvåke tilstanden og planlegge for utskifting.

**Konsekvens/tiltak**

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

## TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Ytterdør u.etg: Hvitt dørblad med felt av isolerglass (2025).
Ytterdør 1.etg: Hvitt dørblad med felt av isolerglass (2024).
Terrassedører: Hvite dørblad med felt av isolerglass (2021).

## TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Nord/vest/sørvendt terrasse på 49,9 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av stående spiler.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,89 meter,
bør ikke være under 1,0 meter.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• HMS:
Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. For lavt rekkverk gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales å heve/utbedre rekkverket til forskriftsmessig høyde.

### TG 1 Altan

**Beskrivelse**

Sørvendt altan på 5,5 m² med utgang fra stue.
Altanen er belagt med terrassebord.

Rekkverk av stående spiler.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,88 meter,
bør ikke være under 1,0 meter.

**Vurdering av avvik:**

• HMS:
Rekkverket på altanen er for lavt i forhold til krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. For lavt rekkverk gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales å heve/utbedre rekkverket til forskriftsmessig høyde.

### 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 1 Overflater

**Beskrivelse**

Rom u.etg:
- Entré: Keramiske fliser på gulv,
  mdf panel og malt platekleding på vegger og malt panel i himling.
- Gang: Laminat på gulv, mdf panel på vegger og malt panel i himling.
- Trappegang: Malt betong og sponplater på gulv,
  malt platekledning, malt strie, malt panel og malt mur på vegger
  og malt panel i himling.
- Sov: Laminat på gulv, mdf panel og malt panel på vegger
  og malt panel i himling.
- Stue: Laminat på gulv, mdf panel på vegger og malt panel i himling.

Rom 1.etg:
- Entré: Keramiske fliser på gulv,
  malt platekledning på vegger og i himling.
  Innfelte spotlights i himling.
- Trappegang: Trapp, platekledning og malt panel på vegger
  og trapp som himling.
- Stue: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
  Innfelte spotlights i himling.

Rom 2.etg:
- Gang: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
  Innfelte spotlights i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
  Innfelte spotlights i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
  Innfelte spotlights i himling.
- Sov 3: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
  Innfelte spotlights i himling.

mrk:
Generelt moderne overflater, eldre/slitte overflater i trappegang u.etg.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Bod(er)/kott 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.

### TG 2 Etasjeskiller

**Beskrivelse**

Etasjeskiller i trebjelkelag.

mrk:
Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i henhold til byggeår/alder. Målinger er utført punktvis med laser på tilfeldige utvalgte steder. Større avvik kan ikke utelukkes. Etasjeskiller er ikke fullstendig kontrollert, da mesteparten av konstruksjonen er skjult og krever destruktive inngrep for en grundig vurdering. Skjulte skader som råte, svekkelser og underdimensjonering kan være usynlige ved visuell inspeksjon.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det er målt nivåforskjell mellom rommene større enn 25 mm (45mm). Avviket overstiger det som normalt aksepteres og kan indikere skjevhet/setninger. Det anbefales at forholdet følges opp.

• Det er målt total høydeforskjell større enn 25 mm (30 mm). Avviket overstiger det som normalt aksepteres og kan indikere skjevhet eller bevegelse i konstruksjonen. Det anbefales at forholdet følges opp.

**Konsekvens/tiltak**
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

### ⚠ Radon

**Beskrivelse**
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Vurdering av avvik:**
• HMS:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonnivået i boligen er dermed ukjent, og en eventuell helserisiko kan ikke utelukkes. Iht. radonkart ligger eiendommen på «moderat til lav radon aktsomhetsgrad». Det anbefales at det gjennomføres radonmåling (langtidsmåling over vinterhalvåret), og at radonreduserende tiltak vurderes dersom målingen viser verdier over tiltaksgrensen.

### Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**
Skorstein i murkonstruksjoner.
Peisovn med glassfront i stue 1.etg.
Sotluke gang u.etg.
Feieluke i 2.etg.

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 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**
Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.
Utforete kjellervegger i u.etg, dette ansees som risikokonstruksjon.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 65,2 % ved 20,1°C og trefukt på 6,0 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.

**Vurdering av avvik:**

• Drenering av eldre dato. Det framstår at bygningsdelen fungerer med dagens bruk. Det opplyses om at når drenering blir eldre/får dårligere avrenning, vil det bli større vanntrykk på grunnmur, noe som øker muligheten for vanninntrenging i konstruksjon. For å lukke avviket må drenering utbedres. Usikkert når dette blir et behov.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur, synlig salt/kalk- utslag i bod). Fuktgjennomtrenging kan gi fuktskade i muren over tid. Det bør anbefales ytterligere undersøkelser.

**Konsekvens/tiltak**
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bildet viser måling av luftfuktighet (RF).

### ⚠ Innvendige trapper

**Beskrivelse**
Malte tretrapper med lukkede trinn.

**Vurdering av avvik:**
• HMS:
Rekkverkshøyden i innvendig trapp er under krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. For lavt rekkverk gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales å heve/utbedre rekkverket til forskriftsmessig høyde.

Åpningene i rekkverket i innvendig trapp er større enn krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. For store åpninger gir klatre- og fallfare, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Manglende håndløper gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales at det monteres forskriftsmessig håndløper.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**
Formpressede dørblad.

## VÅTROM

### U.ETG. > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

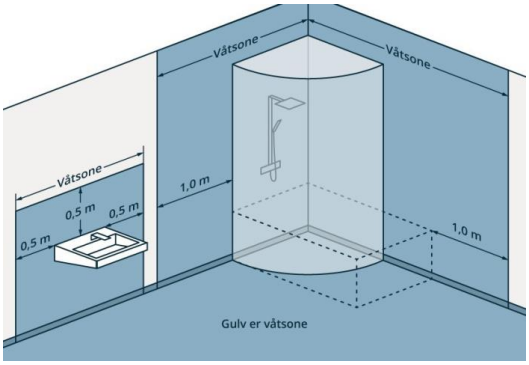
Areal: 5,7 m².
Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning,
vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk avtrekksventil i vegg.
Sluk av støpejern.

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

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte i lukket anlegg. Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.



Bildet viser vindu i våtsone.




Bildet illustrerer våtsoner.

## U.ETG. > BAD

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon kan det ikke bekreftes at det vanntette sjiktet er korrekt utført, noe som gir usikkerhet om tettefunksjonen. Det anbefales at det fremskaffes dokumentasjon, eventuelt at tettesjiktet kontrolleres/dokumenteres på annen måte.

**Konsekvens/tiltak**

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

## U.ETG. > BAD

### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Malt platekledning på vegger og i himling.

**Vurdering av avvik:**

• Det er vindu i våtsonen (ved dusj). Ikke-fuktbestandig materiale i våtsone gir økt risiko for fukt-/råteskade ved direkte vannsøl, med fare for oppfukting/oppsvelling og skade på tilstøtende konstruksjon. Det anbefales utbedring/utskifting til egnet, fuktbestandig løsning.

**Konsekvens/tiltak**

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

## U.ETG. > BAD

### TG 3 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Keramiske fliser på gulv med opplyst underliggende elektriske varmekabler.

mrk:
Badegulvet er kontrollert med laser og tommestokk. Kontrollmålingene gir et generelt bilde av fallet mot sluk, men det kan forekomme lokale ujevnheter som kuler eller svanker. Gulvet er ikke kontrollert i sin helhet.

Det er registrert bom (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser ved dør. Det er ikke observert riss i fuger eller løs flis. Etter NS 3600:2025 utløser dette ikke avvik, men forholdet opplyses om da det kan utvikle seg. Bom kan bestå i hele badets levetid uten konsekvens, men bør følges med. Dersom det oppstår sprekker eller flis delvis løsner fra underlaget, må tiltak utføres.

**Vurdering av avvik:**

• Gulvet har generellt motfall. Manglende fall gir stående vann, risiko for at vann renner ut av rommet ved lekkasje, redusert sklisikkerhet og høy risiko for fuktbelastning og skade. Det anbefales bevissthet ved bruk (inkl. bruk av dusjkabinett) inntil riktig fall etableres ved renovering, samt utbedring av relevant fagkyndig.

• Det er påvist overflatesår i flere fliser. Avvikene framstår hovedsakelig kosmetikse, men kan utvikle seg og tiltak ikke utføres. Fliser med skader må påregnes byttes om avviket skal lukkes.

• Flere silikonerte skruehull i gulv. Dette gir utettheter i gulv. Overflater med skruehull må byttes og evnentuelt tettesjikt utbedres for at avviket skal lukkes.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

U.ETG. > BAD

## TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**
Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ingen informasjon om, og ingen synlige tegn til, vanntett sjikt. Gulv framstår å være av eldre dato. Uten informasjon eller synlige tegn kan tettesjiktets tilstand og funksjon ikke fastslås.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

U.ETG. > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne. Ved montering var det ikke krav om lekkasjesikring. Uten synliggjøring kan lekkasje pågå skjult. Det anbefales at konstruksjonen observeres jevnlig.

**Konsekvens/tiltak**
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

U.ETG. > BAD

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**
Mekanisk avtrekksventil i vegg.

U.ETG. > BAD

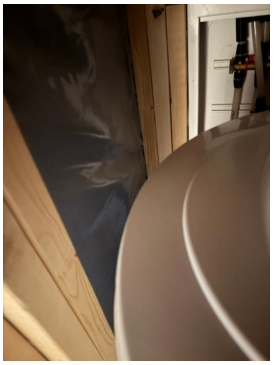
## TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i utsatte områder.

**Vurdering av avvik:**
• I åpen vegg i kott under trapp er det påvist avvik i konstruksjonen. Det er brukt plast i vegg, dette gir fare for kondens i konstruksjonen. Kontroller konstruksjonen regelmessig for kondens/fukt. Ved oppgradering av bad, må plast fjernes.

**Konsekvens/tiltak**
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser plast i konstruksjon.

1.ETG. > BAD 1

## Generell

**Beskrivelse**
Areal: 3,5 m².
Keramiske fliser på gulv,
keramiske fliser og mdf panel på vegger og takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning,
vegghengt toalett og dusjgarnityr.
Elektrisk avtrekksventil i himling.
Sluk av plast.

1.ETG. > BAD 1

## TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon kan det ikke bekreftes at det vanntette sjiktet er korrekt utført, noe som gir usikkerhet om tettefunksjonen. Det anbefales at det fremskaffes dokumentasjon, eventuelt at tettesjiktet kontrolleres/dokumenteres på annen måte.

**Konsekvens/tiltak**
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1.ETG. > BAD 1

## TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**
Keramiske fliser og mdf panel på vegger og takplater i himling.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det er påvist vindu og overflatemateriale (mdf panel) i våtsonen (ved dusj) som ikke er fuktbestandig, Ikke-fuktbestandig materiale i våtsone gir økt risiko for fukt-/råteskade ved direkte vannsøl, med fare for oppfukting/oppsvelling og skade på tilstøtende konstruksjon. Det anbefales utbedring/utskifting til egnet, fuktbestandig løsning.

**Konsekvens/tiltak**
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1.ETG. > BAD 1

### TG 3 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Keramiske fliser på gulv med opplyst underliggende elektriske varmekabler.

mrk:
Badegulvet er kontrollert med laser og tommestokk. Kontrollmålingene gir et generelt bilde av fallet mot sluk, men det kan forekomme lokale ujevnheter som kuler eller svanker. Gulvet er ikke kontrollert i sin helhet.

**Vurdering av avvik:**
• Gulvet har generellt motfall. Manglende fall gir stående vann, risiko for at vann renner ut av rommet ved lekkasje, redusert sklisikkerhet og høy risiko for fuktbelastning og skade. Det anbefales bevissthet ved bruk (inkl. bruk av dusjkabinett) inntil riktig fall etableres ved renovering, samt utbedring av relevant fagkyndig.

• Det er påvist overflatesår i flere fliser. Avvikene framstår hovedsakelig kosmetikse, men kan utvikle seg og tiltak ikke utføres. Fliser med skader må påregnes byttes om avviket skal lukkes.

**Konsekvens/tiltak**
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

1.ETG. > BAD 1

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

**Vurdering av avvik:**
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det innebærer økt risiko for lekkasje og fuktskade i tilstøtende konstruksjon. Det anbefales at tilstanden følges opp og at oppgradering planlegges.

**Konsekvens/tiltak**
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1.ETG. > BAD 1

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne. Ved montering var det ikke krav om lekkasjesikring. Uten synliggjøring kan lekkasje pågå skjult. Det anbefales at konstruksjonen observeres jevnlig.

• Det er noe rust på speilskapet. Dette tyder på fuktig miljø i rommet. Avviket er hovedsakelig kosmetisk, fare for at rust utvider seg om tiltak ikke utføres. Rust utbedres om avviket skal lukkes.

**Konsekvens/tiltak**
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1.ETG. > BAD 1

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Elektrisk styrt vifte i himling.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering (f.eks. spalte/overstrømningsventil ved dør). For at ventilasjonen skal fungere må luft både trekkes ut og slippes inn; mangler tilluft, sirkulerer ikke luften skikkelig. Manglende overstrømning gir redusert luftutskifting og økt fuktbelastning. Det anbefales at tilfredsstillende tilluft/overstrømning etableres.

**Konsekvens/tiltak**
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1.ETG. > BAD 1

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking ble foretatt.
Veggen er av heltre, dette gjør at man ikke får gjort tilstrekkelige undersøkelser.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i utsatte områder.

mrk:
Det bemerkes at jeg ikke har foretatt hulltaking på det mest hensiktsmessige stedet (mot dusjsone) for å avdekke fuktskader, siden denne delen vender mot yttervegg.

1.ETG. > BAD 2.

### Generell

**Beskrivelse**

Areal: 6,4 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og innfellbart dusjhjørne.
Elektrisk avtrekksventil i vegg.
Sluk av plast.

1.ETG. > BAD 2.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det er framvist sjekkliste fra arbeidene på våtrommet, signert Berntsen mur og fliseservice AS.

### 1.ETG. > BAD 2.

## TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.

**Vurdering av avvik:**

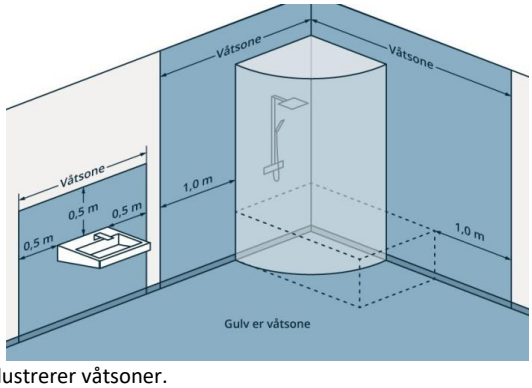
• Det er påvist vindu i våtsonen (ved dusj) som ikke er fuktbestandig. Ikke-fuktbestandig materiale i våtsone gir økt risiko for fukt-/råteskade ved direkte vannsøl, med fare for oppfukting/oppsvelling og skade på tilstøtende konstruksjon. Det anbefales utbedring til egnet, fuktbestandig løsning.

**Konsekvens/tiltak**

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



Bildet viser vindu i våtsone.




Bildet illustrerer våtsoner.

### 1.ETG. > BAD 2.

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Keramiske fliser på gulv med opplyst underliggende elektriske varmekabler.

mrk:
Badegulvet er kontrollert med laser og tommestokk. Kontrollmålingene gir et generelt bilde av fallet mot sluk, men det kan forekomme lokale ujevnheter som kuler eller svanker. Gulvet er ikke kontrollert i sin helhet.

Det er registrert bom (tegn til hulrom) under en flis under toalett. Det er ikke observert riss i fuger eller løs flis. Etter NS 3600:2025 utløser dette ikke avvik, men forholdet opplyses om da det kan utvikle seg. Bom kan bestå i hele badets levetid uten konsekvens, men bør følges med. Dersom det oppstår sprekker eller flis delvis løsner fra underlaget, må tiltak utføres.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik fra forskriftens krav til fall mot sluk på befaringstidspunktet. Gulvet har lokalt fall i nedsenket dusjsone, men framstår ellers flatt. Fallet ville vært akseptabelt dersom membranen var brettet 15 mm opp mot dør, men slik gulvet står i dag er oppbretten maks 10 mm. Avviket gjør at bruksvann kan bli stående og bre seg utover gulvet, selv om noe vann ledes mot sluk med redusert effektivitet. Vær oppmerksom ved bruk. Avviket lukkes ved å bygge om gulvet med riktig fall mot sluk, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør riktig fall til sluk etableres.

**Konsekvens/tiltak**

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

### 1.ETG. > BAD 2.

## TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

### 1.ETG. > BAD 2.

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

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

### 1.ETG. > BAD 2.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Elektrisk styrt vifte i vegg.

### 1.ETG. > BAD 2.

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Hulltaking ble foretatt uten å avdekke unormale forhold i konstruksjonen. Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 52,4 % ved 21,6 °C og trefukt var ikke målbart (trefukt er ikke målbart under 6,2 vektprosent).

For referansenivåer av fukt, se side 5.

Til info:
Det gjøres oppmerksom på at 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.

mrk:
Hulltaking er foretatt i tilstøtende rom mot vask.
Det bemerkes at jeg ikke har foretatt hulltaking på det mest hensiktsmessige stedet (mot dusjsone) for å avdekke fuktskader, siden denne delen vender mot flislagt bad..



Bilde viser måling av luftfuktighet (RF).

## KJØKKEN

### U.ETG. > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Laminat på gulv, mdf panel på vegger og malt panel i himling.
Ikea kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.

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.

### U.ETG. > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### 1.ETG. > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Ikea kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, underlimt stål vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn x2.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap/frys.

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.

### 1.ETG. > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Vannforsyningsrør av kobber og Pex rør (rør-i-rør).
- Stoppekran i kott under trapp.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Vannrør av eldre type. Rørene har derfor usikker fremtidig funksjon. Det innebærer økt risiko for lekkasje/svikt. Det anbefales at oppgradering planlegges.

• Det er irr på enkelte kobberrør. Irr sliter på vannrør og kan forringe levetid. Årsak til avviket bør lokaliseres og utbedres av fagperson.

• Det er påvist vannledninger i plast (PEX) stedvis er merket med tusj. Merking med tusj (særlig permanent-/sprittusj) er ikke i tråd med rørprodusentenes anbefalinger, da løsemidler i tusjen kan trenge inn i rørveggen og lokalt svekke materialet, med risiko for spenningsriss over tid. Tusjmerking kan i tillegg falme eller forsvinne med tiden, slik at sporbarhet ved fremtidig arbeid på anlegget kan gå tapt. Det anbefales at forholdet følges opp, og at rør med tusjmerking kontrolleres for tegn til svekkelse eller sprekkdannelse ved videre arbeid på anlegget.

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er stedvis 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.

**Konsekvens/tiltak**
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

## TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**
Avløpsrør av plast.
Det gjøres oppmerksom på at det bare er synlige deler som er vurdert.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**
Romventilator i stue og vegg ventil på sov u.etg.
Romventilator i stue og entré 1.etg.
Friskluftsventiler i to yttervegger og i et vindu 2.etg.

## TG 2 Varmesentral (varmepumper)

**Beskrivelse**
Varmepumpe i stue u.etg. og i 1.etg.

mrk:
Varmepumpen er ikke funksjonstestet, tilstandsgrad er satt utelukkende pga. alder. Andre avvik kan ikke utelukkes.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmepumpene er oppbrukt og har derfor usikker fremtidig funksjon. Varmepumpene er ikke funksjonstestet, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Konsekvens/tiltak**
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**
Varmtvannsbereder i kott under trapp u.etg.
Volum: 282 liter.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at berederen ikke er lekkasjesikret, uten lekkasjesikring kan en lekkasje pågå og gjøre skade. Det anbefales at lekkasjesikring etableres.

**Konsekvens/tiltak**
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

## Andre VVS-installasjoner

**Beskrivelse**
Det er opplegg til vaskemaskin i bod u.etg.

mrk:
Dette rommet er ikke våtrom, derfor ikke vurdert. Vær obs på dette.

## ⚠ 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 gang 2.etg.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), overspenningsvern og strømmåler.
Hovedsikring på 56 ampere.

Kurser:
25 ampere: 2 stk.
20 ampere: 3 stk.
16 ampere: 6 stk.
15 ampere: 9 stk.
13 ampere: 1 stk.
10 ampere: 3 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme på bad kjeller, hovedbad og gjestebad. Yttergang. Stue/gang utleiedel.
- Vegghengte panelovner på sov u.etg. og på alle sov 2.etg,
- Varmepumpe i stue u.etg. og i stue 1.etg.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• HMS:
Det er framvist samsvarserklæringer for oppgraderinger i u.etg. 2021, diverse arbeider i alle etasjer i 2023 og oppgradering av soverom og gang 2.etg. 2024. Utenom dette er det ikke framvist samsvarserklæringer. Det er usikkert hvilke andre arbeider som er gjort og som eventuelt hadde vært krav om samsvarserklæring(er). Uten samsvarserklæring kan det ikke bekreftes at el-arbeid er utført forskriftsmessig. Det anbefales at samsvarserklæring fremskaffes / at anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

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.

### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Det er røykvarslere og slukkeapparat i boligen.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunnen er ukjent.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

**Beskrivelse**

Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.
Bygningen er delvis oppført under bakkenivå og terrenget rundt bygget er varierende.

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

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler, eller er på grunn av alder sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Manglende fuktsikring gir risiko for at fukt fra grunnen og overvann trenger inn i grunnmuren, med fuktskader, saltutslag og dårlig inneklima som mulig følge. Det anbefales overvåking av innvendige veggflater, og at ny utvendig fuktsikring/drenering etableres ved innredning av rom eller ved registrert fuktinntrengning.

• Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling i bod u.etg. Forholdet skyldes at fukt fra grunnen trekker gjennom muren, og når fukten fordamper på innsiden, krystalliserer saltene og sprenger løs overflatebehandlingen. Dette er tegn på fuktvandring i konstruksjonen, med påfølgende vedlikeholdsbehov og begrenset mulighet for innredning. Det anbefales å etablere ny utvendig fuktsikring/drenering før innvendige overflater utbedres med diffusjonsåpne materialer.

**Konsekvens/tiltak**
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmur i murkonstruksjoner.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

**Beskrivelse**

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.
Opplyst privat vann og avløp.

mrk:
Vann og avløpsrør er ikke besiktiget, tilstandsgrad er utelukkende satt pga. alder. Andre avvik kan ikke utelukkes.

**Vurdering av avvik:**
• Vann og avløpsledningene har en alder som medfører usikker fremtidig funksjon. Erfaringsbasert funksjonstid nærmer seg/er passert, med økt risiko for svikt. Det anbefales at oppgradering planlegges.

**Konsekvens/tiltak**
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• HMS:
Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. For lavt rekkverk gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales å heve/utbedre rekkverket til forskriftsmessig høyde.

• HMS:
Rekkverket på altanen er for lavt i forhold til krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. For lavt rekkverk gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales å heve/utbedre rekkverket til forskriftsmessig høyde.

# Tilstandsrapport

• HMS:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonnivået i boligen er dermed ukjent, og en eventuell helserisiko kan ikke utelukkes. Iht. radonkart ligger eiendommen på «moderat til lav radon aktsomhetsgrad». Det anbefales at det gjennomføres radonmåling (langtidsmåling over vinterhalvåret), og at radonreduserende tiltak vurderes dersom målingen viser verdier over tiltaksgrensen.

• HMS:
Rekkverkshøyden i innvendig trapp er under krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. For lavt rekkverk gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales å heve/utbedre rekkverket til forskriftsmessig høyde.

Åpningene i rekkverket i innvendig trapp er større enn krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. For store åpninger gir klatre- og fallfare, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Manglende håndløper gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales at det monteres forskriftsmessig håndløper.

• HMS:
Det er framvist samsvarserklæringer for oppgraderinger i u.etg. 2021, diverse arbeider i alle etasjer i 2023 og oppgradering av soverom og gang 2.etg. 2024. Utenom dette er det ikke framvist samsvarserklæringer. Det er usikkert hvilke andre arbeider som er gjort og som eventuelt hadde vært krav om samsvarserklæring(er). Uten samsvarserklæring kan det ikke bekreftes at el-arbeid er utført forskriftsmessig. Det anbefales at samsvarserklæring fremskaffes / at anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

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.

# Bygninger på eiendommen

## Bod



**Anvendelse**
Boder

**Byggeår**

**Kommentar**
Byggeår er ikke oppgitt

**Standard**
Bygget har normal standard ihht. byggeår.

**Vedlikehold**
Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Areal bod 1: 7,7 m², Bod 2: 4,3 m².
Bygget er fundamentert på søyler.
Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.
Takkonstruksjon av taksperrer tekket med sutak, lekter og betongtakstein.
Renner og nedløp i plast.

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

## Garasje



**Anvendelse**
Garasje

**Byggeår**

**Kommentar**
Byggeår er ikke oppgitt

**Standard**
Bygget har lav standard.

**Vedlikehold**
Vedlikehold må påregnes.

**Beskrivelse**
Areal: 19,4 m².
Grunnmur i betong. Gulv mot grunn av grus.
Oppført i trekonstruksjoner med utvendig fasadeplater.
Takkonstruksjon av taksperrer tekket med plater.

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

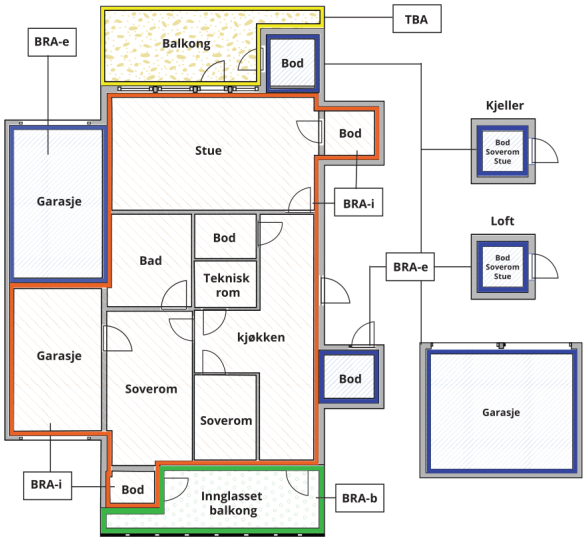
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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)** | **Ikke måleverdig areal (ALH)** | **Gulvareal (GUA)** |
| U.etg. | 59 | | | 59 | | | 59 |
| 1.etg. | 80 | | | 80 | 55 | | 80 |
| Loft | 49 | | | 49 | | 9 | 58 |
| **SUM** | **188** | | | | **55** | **9** | **197** |
| **SUM BRA** | **188** | | | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| U.etg. | Entré, gang, trappegang, soverom, stue/kjøkken, bad, bod, kott 1, kott 2. | | |
| 1.etg. | Entré/gang, trappegang, stue/kjøkken, bad 1, bad 2. | | |
| Loft | Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3. | | |

**Kommentar**

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Arealer u.etg:
- Entre: 3,4 m².
- Gang: 4,9 m².
- Sov: 12,2 m².
- Stue/kjøkken: 16,2 m².
- Bad: 5,7 m².
- Bod: 6,1 m².
- Kott: 0,0 m² (under trapp).
- Kott: 2,2 m² (ved sov).
- Trappegang: 5,0 m².

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

Arealer 1.etg:
- Entre: 4,3 m².
- Trappegang: 1,1 m².
- Stue/kjøkken: 60,9 m².
- Bad 1: 3,5 m².
- Bad 2: 6,4 m².

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

Arealer 2.etg:
- Gang: 5,7 m².
- Sov 1: 14,5 m².
- Sov 2: 14,8 m².
- Sov 3: 12,5 m².

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

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Tegninger er ikke gjennomgått for dette prosjektet.

### 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.

## Bod

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1.etg. | | 12 | | 12 | |
| **SUM** | | **12** | | | |
| **SUM BRA** | **12** | | | | |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1.etg. | | Bod 1, bod 2. | |

**Kommentar**

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Areal:
- Bod 1: 7,7 m².
- Bod 2: 4,3 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.

# Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1.etg. | | 19 | | 19 | |
| **SUM** | | **19** | | | |
| **SUM BRA** | **19** | | | | |

## Romfordeling

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

**Kommentar**

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Areal:
- Garasje:19,4 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.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 12.8.2026 | Kristoffer Bjerk Hansen | Takstingeniør |
| | Joakim Moberg Lokøy | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4601 BERGEN | 115 | 55 | | 0 | 1140.8 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**

Skagevegen 74

**Hjemmelshaver**

Joakim Moberg Lokøy & Rebecca Børhaug Larsen.

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Skage.
Fra boligen er det utsikt over nærområdet.
Området er hovedsakelig bebygd med rekkehus, tomannsboliger og eneboliger.

Kort vei til Liland barneskole, barnehager og Ytrebygda skole med både fotballbane og innendørs badebasseng. Fana Stadion ligger bare noen minutter unna, med Fana IL som et godt engasjert idrettslag. Gneist IL ligger også i området og er en stor breddeklubb. Fra boligen er det kort kjøring til Blomsterdalen senter, hvor man finner det meste av servicetilbudene man trenger.

**Adkomstvei**

Adkomst eiendom via privat stikkvei.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet privat avløp.

**Regulering**

Reguleringsplanen er ikke gjennomgått.

Annen informasjon:
Grunnkrets: Skage.
Kirkesogn: Fana.
Valgkrets: Ytrebygda.

**Om tomten**

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

**Parkering**

Garasje og det er biloppstillingsplass til flere biler på eiendommen.

**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.

**Heftelser**

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

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 13.08.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Ambita (EDR) | 13.08.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Opplysninger fra selger | 08.08.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 13.08.2026 | Opprinnelig rapport |

For gyldighet på rapporten se forside

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.08.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | Mekleriet Sør AS | Oppdragsnr. | 3260331 |
| Addresse | Skagevegen 74 | | |
| Postnr. | 5258 | Sted | BLOMSTERDALEN |
| Selgers navn | Rebecca Børhaug Lasen | | |
| Selgers navn | Joakim Moberg Lokøy | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

2024

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

2,5 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

JBF

**Polise/avtalenr.:**

2477720

### Våtrom

Initialer selger:
R B
J L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nytt bad første etasje. utført av VVS eksperten Askøy

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

Ligger på Boligmappa. Hele prosjektet tok VVS eksperten Askøy

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Alt nytt.

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Alt nytt.

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Alt nytt. Innleid av VVS eksperten Askøy. Dokumentasjon ligger på boligmappa.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Boligmappa.

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

nytt Bad som de la nye rør og skap til. Varmtvannsberederen ble også byttet da.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Boligmappa.

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Privat borrebrønn som vi deler med Skagevegen 76. Den er ganske så ny. Sandfilter i brønn og renseanlegg inni hus.Septik på sørside av hus. trolig fra byggeår.

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Litt fall på gulvet i første etasje. Usikker på om det er pga setningsskader eller hva.Det har vært sprekk i yttervegg etter ett vindu som var montert feil. Det er fikset i etterkant av fagfolk.

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Vindu på hovedbad ble montert feil når det var nytt før vårt kjøp. Der kom det noe vann inn på vaskerom under. Fikset av fagfolk.

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Som nevnt på punkt 15.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Ligger på boligmappa.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☑ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☐ Nei ☑ Ja

**Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:**

Eieren før oss renoverte kjelleren og lagde hybel. Dette er byggemeldt til kommunen og godkjent slik jeg forstår det.

## Loft

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Hele loftsetasjen ble revet. Etterisolert, rettet vegger gulv og tak, nye vinduer. Nye takbjelker. Alt nytt.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Flesland Flis gjorde jobben.

**Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☑ Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Loftsetasje alt nytt elektrisk. Og Nye badet nytt elektrisk.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Flesland Flis leide inn folk på loftet. VVS eksperten Askøy leide inn til Hovedbadet.

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Hybel i kjeller.

**Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Forrige eier byggmeldte dette og alt skal være godkjent.

## Skadedyr/Sopp/Mugg

**33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Tatt noe mus på utsiden av huset. Ellers intet. Rent to kill har sjekka boligen uten å finne noe.

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Gammel garasje over veien. Den trenger litt stell.

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Jeg har bygd uteboden selv. Har far som er byggmester og er håndtverker selv.

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 13.08.2026

Signert av *Rebecca Børhaug Lasen*

Signert av *Joakim Moberg Lokøy*

Initialer selger:
R B
J L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

# Energiattest




| Adresse | |
|---|---|
| , | |
| Dato for energimerking<br>**06.08.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-328059** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**300142430** |
| Gårdsnummer<br>**115** | Bruksnummer<br>**55** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**—** |




## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**1953** | Bygningstype<br>**Enebolig med utleiedel** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**191,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**191,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år |
|---|
| **224,05 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **214,45 kWh/m²** | **43 960 kWh** |




,

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Ja** | Vegger<br>**Ja** |
| Vindu<br>**Ja** | Gulv<br>**Ja** |
| Takkonstruksjon<br>**Ja** | Ytterdører<br>**Ja** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |




,

# Tiltak

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 3: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

### Tiltak 4: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 8: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 9: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Brukertiltak

### Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 18: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 19: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

# Nabolagsprofil

Skagevegen 74 - Nabolaget Skage - vurdert av 50 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Ytrebygda skole<br>Linje 65 | 3 min<br>0.3 km |
| Birkelandsskiftet<br>Buss, trikk | 16 min<br>1.4 km |
| Birkelandsskiftet terminal<br>Linje 1 | 17 min<br>1.5 km |
| Bergen Flesland | 8 min |
| Hjellestad ferjekai<br>Linje 1035 | 8 min<br>5.6 km |

## Skoler

| | |
|---|---|
| International School Of Bergen (1-10 kl.)<br>199 elever, 13 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| Liland skole (1-7 kl.)<br>307 elever, 18 klasser | 4 min<br>2.1 km |
| Skeie skole (1-7 kl.)<br>363 elever, 22 klasser | 4 min<br>3.2 km |
| Ytrebygda skole (8-10 kl.)<br>322 elever, 29 klasser | 7 min<br>0.5 km |
| Sandsli videregående skole<br>650 elever, 32 klasser | 12 min<br>1 km |
| Stend vidaregåande skule<br>330 elever, 11 klasser | 7 min<br>4.5 km |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

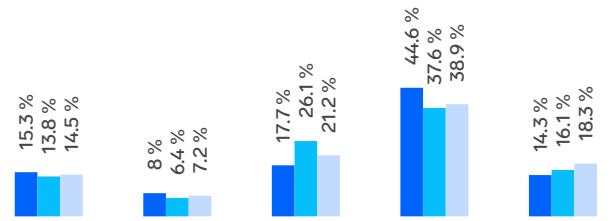
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Skage | 797 | 337 |
| Bergen | 265 933 | 136 695 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Capella barnehage (0-5 år)<br>65 barn | 13 min<br>1.1 km |
| International School Of Bergen (0-5 år)<br>45 barn | 17 min<br>1.4 km |
| Akrobaten barnehage (0-5 år)<br>40 barn | 19 min<br>1.6 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Kiwi Sandsli | 14 min |
| Rema 1000 Sandsli | 15 min |

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

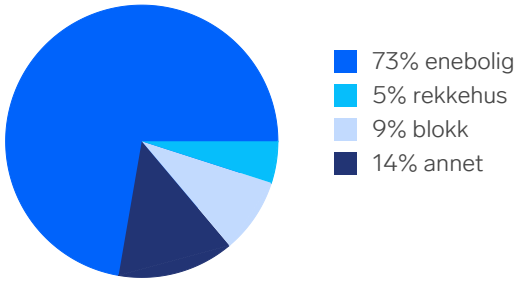
### Støynivået
Lite støynivå 90/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Ytrebygda skole<br>Aktivitetshall, ballspill | 7 min<br>0.5 km |
| Sandsli sportsenter<br>Aktivitetshall, squash | 15 min<br>1.3 km |
| Aktiv365 Sandsli | 15 min |
| InterPadel Sandsli | 15 min |

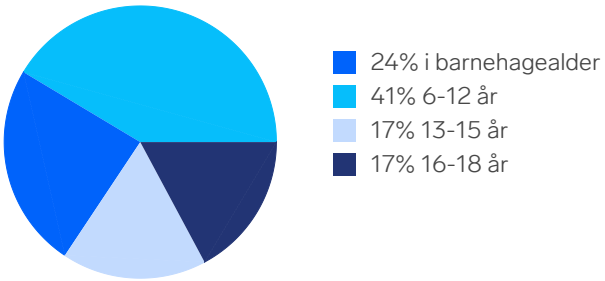
## Boligmasse



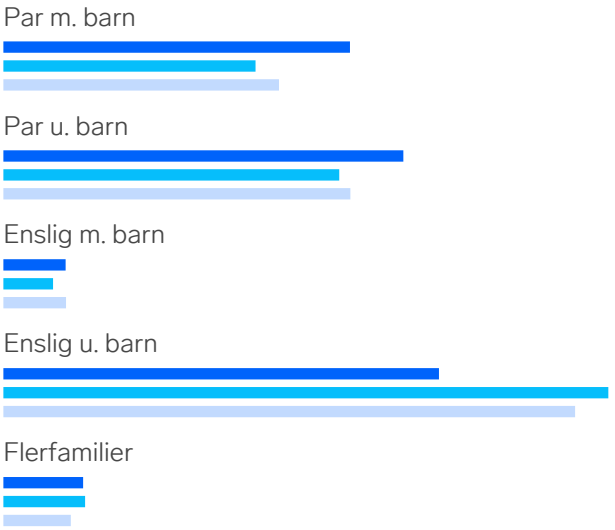

## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Blomsterdalen senter | 20 min |
| Vitusapotek Blomsterdalen | 20 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



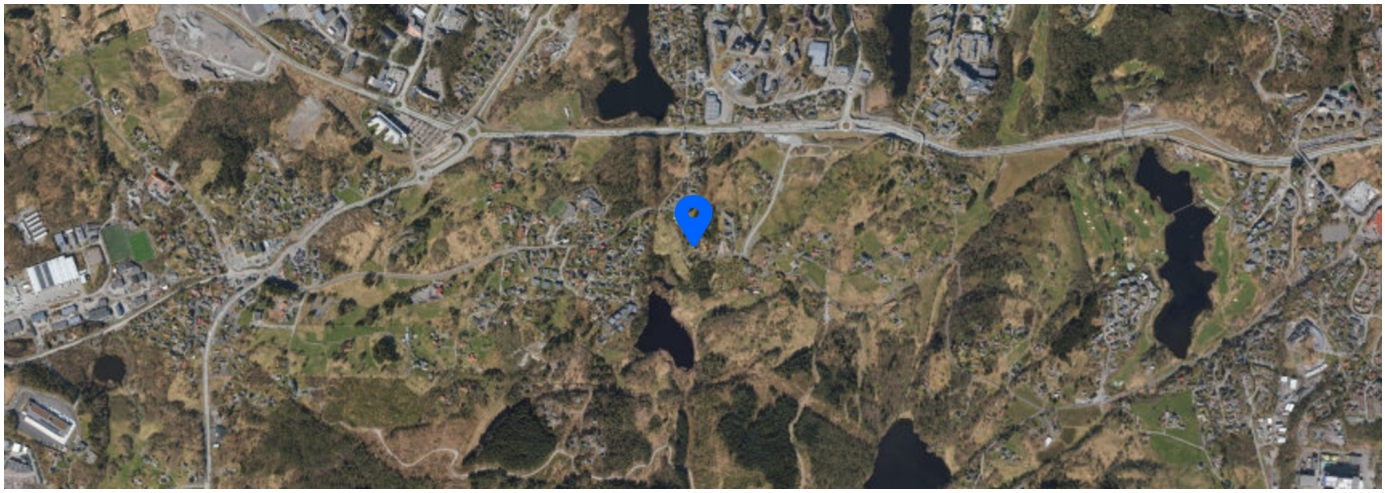

## Familiesammensetning

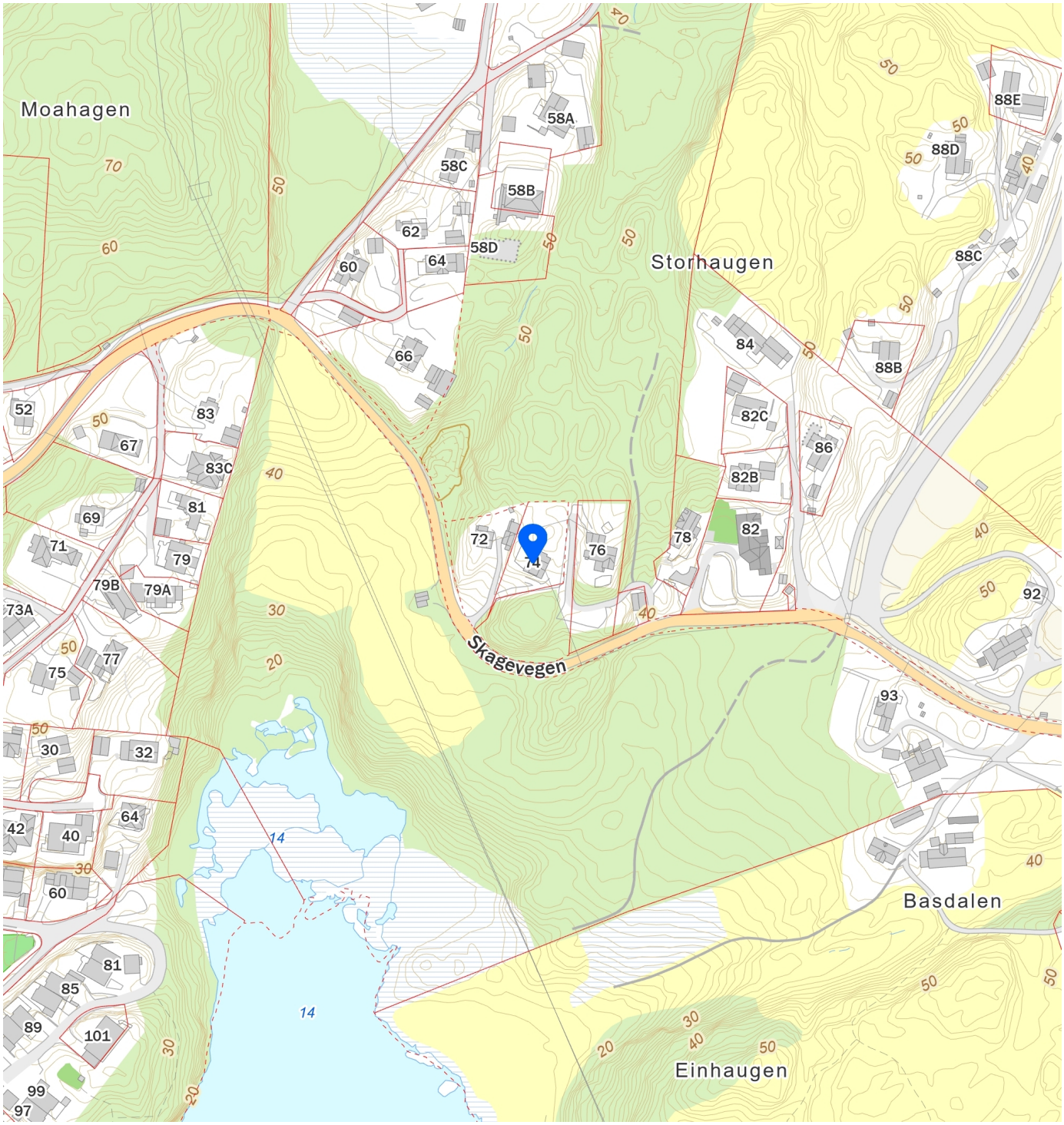



## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 36% | 33% |
| Ikke gift | 54% | 54% |
| Separert | 8% | 9% |
| Enke/Enkemann | 3% | 4% |

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026






FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

BERGEN KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

**Byrådsavdeling for byutvikling**

**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 115/55/0/0
Utlistet 07. august 2026

## Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- *Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'*
- *Reguleringsplaner under arbeid*

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndleggingerog restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

**Forklaring plantype**

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

**Forklaring planstatus**

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Eiendomsregisteret hos kartverket.

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

## Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

| Teigid | Type | Snr | Hovedteig | Beregnet areal | Arealkvalitet | Arealmerknad | Inngår i rapporten |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **260108682** | Grunneiendom | 0 | Ja | 1 140,8 m² | Usikker | Noen fiktive grenser | Ja |

*Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.*

## Kommuneplan

| PlanID | Plannavn | Ikrafttrådt | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|
| **65270000** | KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 | 19.06.2019 | 100,0 % |

## Arealformål i kommuneplanen

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Beskrivele | Områdenavn | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|
| **65270000** | 1 - Nåværende | 5100 - LNF | LNF | LNF | 100,0 % |

## Hensynssoner Angitt hensyn - landbruk i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| **65270000** | KpAngittHensynSone | H510_4 | Sammenhengende landbruk | 100,0 % |

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| **65270000** | KpStøySone | H220_3 | Vei støy - gul sone | 44,0 % |

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| **65270000** | KpStøySone | H210_3 | Vei støy - Rød sone | < 0,1 % (0,3 m²) |

## Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|---|---|---|---|---|
| **71740000** | 20 | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 1 | 202417461 |
| **61020000** | 21 | YTREBYGDA. GNR 107, KOMMUNEDELPLAN BIRKELAND, LILAND, ÅDLAND OG ESPELAND (KDP BLÅE) | 3 | 202220607 |

## Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 07. august 2026

BERGEN
KOMMUNE

# Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

**Plannivåene**
De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

**Kommuneplan**
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
*Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

**Kommunedelplan**
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

**Reguleringsplan**
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

# Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

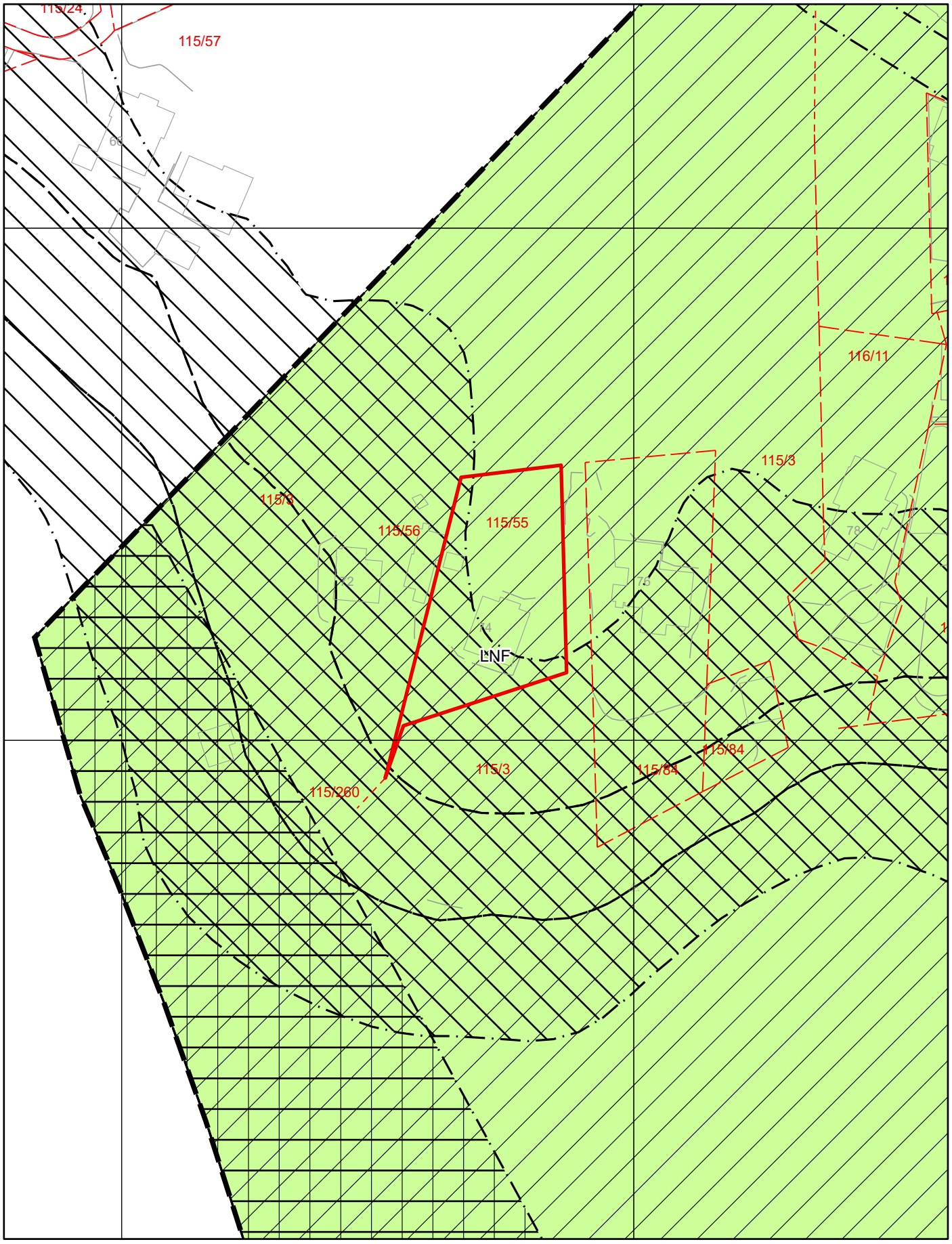
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 07.08.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 115/55
Adresse: Skagevegen 74

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



# Tegnforklaring for kommuneplan


Kp Grense


Arealformålgrense


Angitthensyn kulturmiljø


Angitthensyn landbruk


Båndleggingsone


Støysone gul


Støysone rød

## KPA2018 Arealformål


LNF

# OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

**Generelt**
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1.** HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

**3.** VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4.** TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5.** BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6.** GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7.** KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8.** MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9.** AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10.** SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11.** LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12.** INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13.** UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14.** POSTKASSE medfølger.

**15.** UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16.** FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17.** SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18.** GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19.** BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20.** BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21.** SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22.** GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.