

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 bygmester, og hans dedikasjon til faget førte ham til takstbransjen. Bjerk Takst AS utfører omtrent 400 rapporter årlig, primært innen områder som tilstandsrapporter, verditakster, og forenklede verdivurderinger.

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

I 2025 ble Ben-Terje Myhre ansatt. Han er utdannet bygmester 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



ØNITO



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 ivarettatt. 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 tilleggbygg 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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 trekarmen.

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.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Rom u.etg:

- Entré: Keramiske fliser på gulv, mdf panel og malt platekledning 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.
Feielluke i 2.etg.

Rom under terreng:
Grunnmuren ligger mot tilfylte 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 møblelement/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 møblelement/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.
Inneholder: Servant med møblelement/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.
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 tilfylte 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](#)

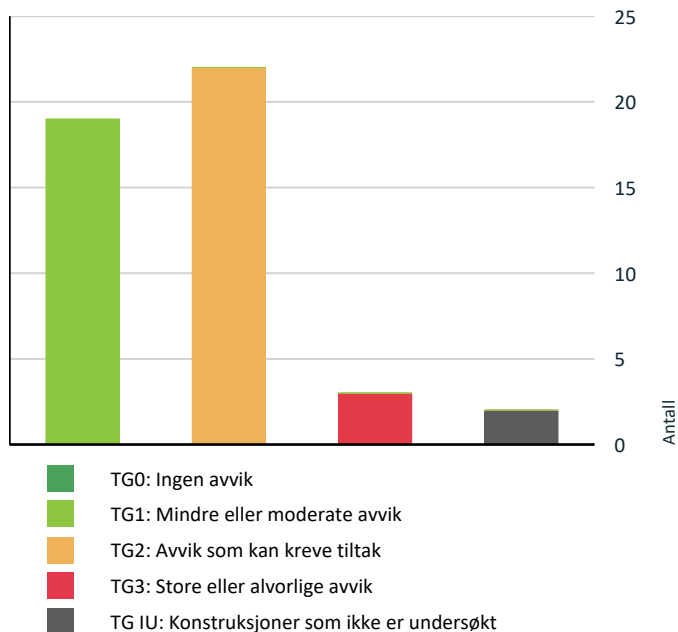
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke gjennomgått for dette prosjektet.

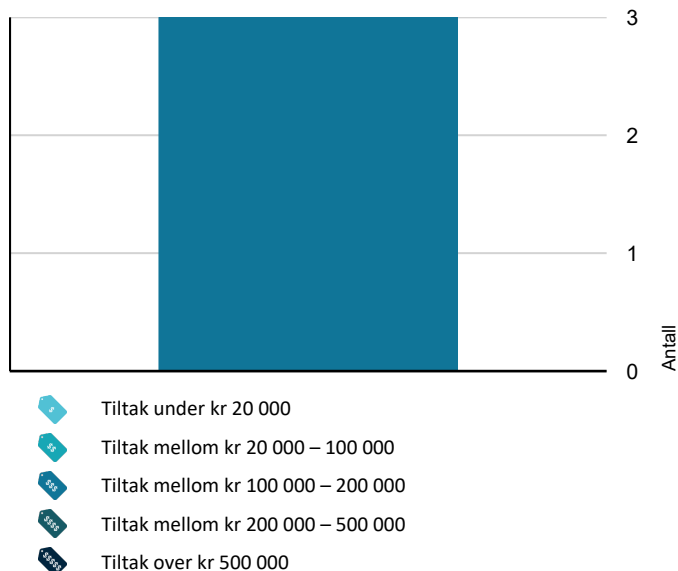
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

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

Sammendrag av boligens tilstand



HMS:

[Gå til side](#)

Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til krav i gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 tiltaks grensen.



HMS:

Rekkverkshøyden i innvendig trapp er under krav i gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



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:
Hele førsteetasje utenom
det lille badet tror jeg.

2024:
Hele loftetasjen.

Bad: 2024:
Hovedbad første etasje.
Utført av VVS Expert Askøy

Kjøkken: 2022:
IKEA kjøkken i utleiedel.

2025:
IKEA kjøkken hoveddel.

Montering utført av IKEA og Montera.

Innvendige
overflater: 2022:
Gulv, vegger og tak i stue første etasje.
samt utleiedel i kjeller.

2024:
Hele overetasje. etterisolert, rettet tak,
vegger og gulv. isolerte innervegger
og nye takbjelker.

Varmtvannsbere
der: 2024:
Ny 300L VVB. gjort av
VVS Expert Askøy.

Selger opplyser: 2024:
Pipebeslag utvendig og rørfornyng i
pipe samt nye luker.

2025:
Bygd ny utebod der den gamle stod
som var forfalt.

2025:
Snøfangere på nordside av hus.

2026:
Flexit romventilatorer i første
etasje for bedre inneluft.

ANDRE
VEDLIKEHOLD /
TILBYGG /
SKADER: 2026:
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.

Det er utbedret.

Overnevnte forhold er opplyst om av
selger.

UTVENDIG

 **Taktekking**

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taksperrer er teknet med sutak, lekter og betongtakstein.

mrk:

Taket ble observert fra bakkenivå på befaringsdagen. Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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 Takteking

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 byggt teknisk 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 byggt teknisk 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

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

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Rom u.etg:

- Entré: Keramiske fliser på gulv, mdf panel og malt platekledning 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 radonreducerende 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.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmuren ligger mot tilfylte 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.

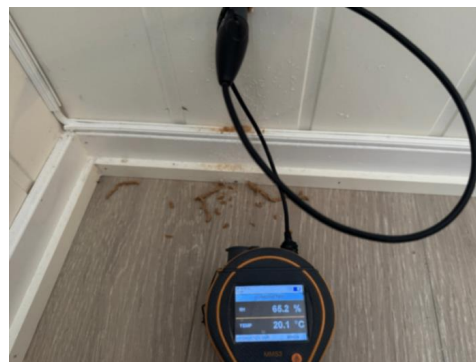
Vurdering av avvik:

• 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 byggt teknisk 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 byggt teknisk 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.



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.

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:

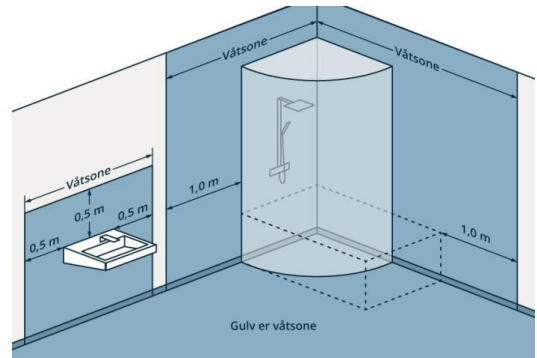
- Det er vindu i våtsonen (ved dusj). Ikke-fuktbestandig materiale i våtsoner gir økt risiko for fukt-/råteskade ved direkte vannsøl, med fare for oppfukning/oppsvelling og skade på tilstøtende konstruksjon. Det anbefales utbedring/utskifting til egnet, fuktbestandig løsning.

Konsekvens/tiltak

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



Bildet viser vindu i våtsoner.



Bildet illustrerer våtsoner.

U.ETG. > BAD

! TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med opplyst underliggende elektriske varmekabler.

mrk:

Badegulvet er kontrollert med laser og tomme stokk. 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 generelt 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 kosmetisk, men kan utvikle seg og tiltak ikke utføres. Fliser med skader må påregnes byttes om avviket skal lukkes.

- Flere silikonerte skruer i gulv. Dette gir utettheter i gulv. Overflater med skruer må byttes og eventuelt 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

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

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sistene. 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

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventil i vegg.

U.ETG. > BAD

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, veggghengt toalett og dusjgarnityr. Elektrisk avtrekksventil i himling. Sluk av plast.

1.ETG. > BAD 1

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

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 oppfukning/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 generelt 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 kosmetisk, 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 sistene. 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:

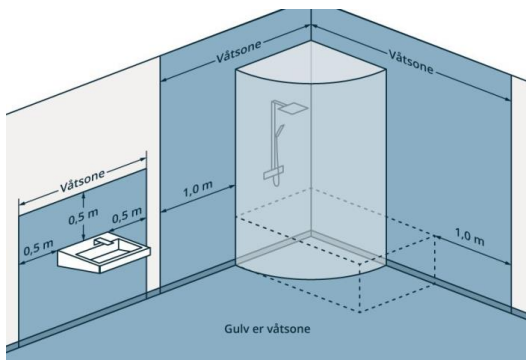
- Det er påvist vindu i våtsone (ved dusj) som ikke er fuktbestandig. Ikke-fuktbestandig materiale i våtsone gir økt risiko for fukt-/råteskade ved direkte vannsøl, med fare for oppfukning/oppsvelling og skade på tilstøtende konstruksjon. Det anbefales utbedring til egnet, fuktbestandig løsning.

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 tomme stokk. 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).

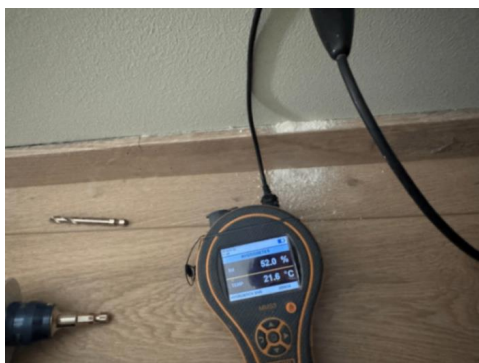
For referansenivåer av fukt, se side 5.

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

mrk:

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

Vurdering av avvik:

- Det 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 innneklima 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 fordampes 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. 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 byggt teknisk 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 byggt teknisk 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 radonreducerende tiltak vurderes dersom målingen viser verdier over tiltaksgrensen.

- HMS:

Rekkverkshøyden i innvendig trapp er under krav i gjeldende byggt teknisk 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 byggt teknisk 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

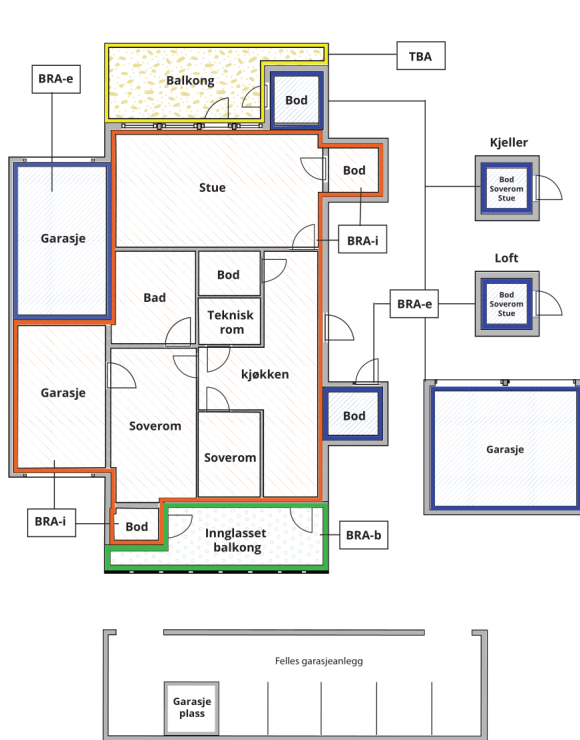
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
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 byggtetnisk forskrift og mangle godkjenning 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	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
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 byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
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 byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg.

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 m ²	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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2026	Opprinnelig rapport

For gyldighet på rapporten se forside

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 minimumsinholdet 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. Funksjonssprøving 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."*