Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Claus Fastings gate 9, 5031 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 167, bnr. 1126

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 22.10.2026 **Rapportdato:** 01.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20334-2686 **PropCloud ref nr:** FB5781

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

Bjerk takst
BJERKTAKST.NO

Medlem av NITO

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Bjerk Takst AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Ben-Terje Myhre

Uavhengig Takstingeniør

btm@bjerk-takst.no

995 35 544

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:
Enebolig over tre plan.
To utvendige boder på hhv 3,5 og 2,1 m².

mrk:
Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1880 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan ha passert sin levetid. Slik boligen fremstår må det påregnes totalrehabilitering. Det gjøres også oppmerksom på at det ikke settes kostnadsestimat på avvik med tilstandsgrad 2. Totale kostnader knyttet til utbedring av avvik vil derfor langt overstige det som fremkommer av kostnadsestimatene gitt i rapproten.

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: 1880

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taket er tekket med takstein i tegl.

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

Takkonstruksjon:
Valmtak.
Konstruksjon i tre.
Koffertloft med tilgang fra loftsluke i gang 2.etg.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Vinduer:
Isolerglass i trekarmer.
Enkelte ettlags vinduer.
Takvindu på bad.

Dører:
Eldre tredører med felt av glass.

INNVENDIG Gå til side

Rom U.etg:
- Entré: Belegg på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Stue: Belegg/teppe på gulv, malt strie/mur på vegger og takplater i himling.

Rom 1.etg:
- Entré/gang: Parkett på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.
- Stue: Furugulv, malt strie/plank på vegger og malt panel i himling.

Rom 2.etg:
- Gang: Teppe på gulv, mat strie på vegger og malt panel i himling.
- Sov 1: Teppe på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 2: Furugulv, tapet på vegger og takplater i himling.

Etasjeskiller/gulv mot grunn:
Etasjeskiller i tre.
Gulv mot grunn fremstår som tilfargergulv med ukjent underlag.

Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

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

Innvendig trapp:
Malt tretrapp med tepper i trinn.

Innvendige dører:
Profilerte tredører av eldre dato.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:
Areal: 3,7 m².
Våtromsbelegg på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Inneholder: Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Ingen ventilasjon.
Sluk av plast.

Bad:
Areal: 5,7 m².
Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser/våtromstapet på vegger og våtromstapet i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett, dusjgarnityr og badekar.
Ingen ventilasjon utover åpningsvindu.

Beskrivelse av eiendommen

Sluk av støpejern.

KJØKKEN Gå til side

Areal: 7,2 m².
Keramiske fliser på gulv, tapet på vegger og takplater i himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum og ventilator.

Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Areal: 2,5 m².
Våtromsbelegg på gulv, tapet på vegger
og malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant og toalett.
Naturlig ventilasjon, ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger:
Vannforsyningsrør av kobber.
- Stoppekran på vaskerom.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast og støpejern.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på vaskerom.
Volum: 190 liter.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i stue u.etg.
Inneholder: Automatsikringer og strømmåler.
Hovedsikringer på 50 ampere (skrusikringer).

Kurser:
16 ampere: 5 stk.
10 ampere: 4 stk.

Branntekniske forhold:
Boligen har slukkeapparat, men mangler røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring, drenering og terrengforhold:
Grunnmuren ligger delvis mot tilfyllte masser.
Bygningen er delvis oppført under bakkenivå
og terrenget rundt bygget er varierende.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur i naturstein/betong/tegl, delvis pusset og malt.
Fundamenter er ukjent.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmurer i naturstein og betong.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke opprinnelige tegninger av boligen (ihht Ambita er den fra 1880). Det er imidlertid mottatt tegninger merket "Utbedringer", stemplet og datert av Byggesaksavdelingen 28. jan 1982. Disse beskriver endringer i både planløsning og fasade ift det som beskrives som "dagens situasjon" (i 1982). Det er tegnet inn et tilbygg i 1. og 2.etg. Dette har ikke blitt bygget. Det er også tegnet inn endringer i planløsning og bruk. Disse endringene er delvis gjennomført:

U.etg:
Opprinnelig kjøkken er fjernet, og det er etablert et vaskerom og toalettrom, slik tegninger viser. Det som på tegninger viser bod, gang og kott fremstår i dag som ett rom. Det er ikke etablert trapp til 1.etg.

1.etg:
Opprinnelig stue og kammers er slått sammen til ett rom, slik tegninger viser.

2.etg:
Kjøkken er gjort om til bad, slik tegninger viser. Stue brukes i dag som soverom, slik tegninger viser.

Det foreligger ikke ferdigattest for ovennevnte tiltak (det utstedes ikke lenger ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998).

Mrk:
Bygningstegninger forelå ikke på befaringstidspunktet, og er mottatt i etterkant. Tegningene er etter beste evne sammenholdt med observasjoner fra befaringen.

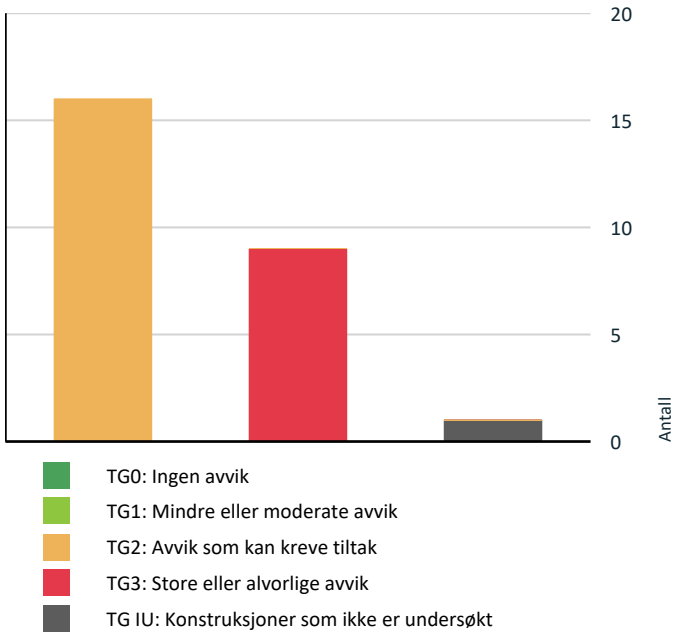
Ettersom tegningsgrunnlaget ikke var tilgjengelig under befaringen, har den bygningssakkyndige ikke hatt anledning til å foreta en samtidig fysisk kontroll av boligen mot tegningene. Det kan derfor forekomme avvik mellom tegninger og dagens utførelse/bruk som ikke er fanget opp eller omtalt i rapporten. Interessenter anbefales derfor å undersøke nærmere om om dagens situasjon og bruk samsvarer med foreliggende godkjenninger.

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

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Sammendrag av boligens tilstand

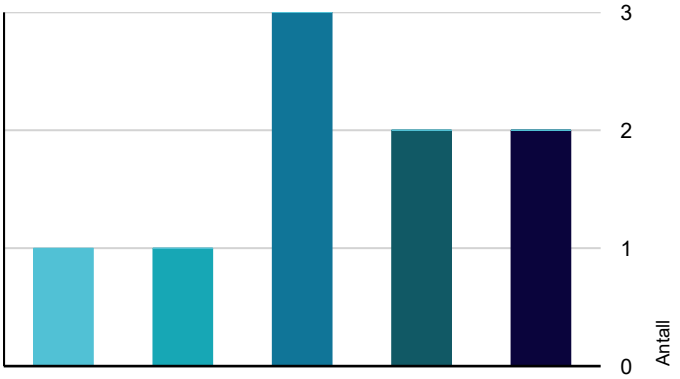
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Det gjøres oppmerksom på at dette er et dødsbo med begrenset tilgang til informasjon om eiendommen og boligen. Det betyr at det kan være relevant informasjon som ikke er kommentert og/eller kontrollert.

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

!	**Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak**	Gå til side
!	**Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon**	Gå til side
!	**Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys**	Gå til side
!	**Utvendig > Ytterdører**	Gå til side
!	**Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner**	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring, drenering og terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Våtrom > U.etg. > Vaskerom > Generell Gå til side

Våtrom > 2.etg. > Bad > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

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

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

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

Toalettrom > U.etg. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom > U.etg. > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Våtrom > U.etg. > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Kjøkken > 1.etg. > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 1.etg. > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

HMS: Gå til side
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. 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. I tillegg er åpninger i rekkverket for store. Det mangler også håndløper på vegg i trappeløptet. Forholdene gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales å heve/utbedre rekkverket til forskriftsmessig høyde og åpninger, samt montere håndløper på vegg.

HMS:
Eier har ikke besvart spørsmålene om det elektriske anlegget som ligger til grunn for den forenklede vurderingen i NS 3600, blant annet når anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert, om sikringene ofte løses ut, om det har vært brann, branntilløp eller varmgang, og om det finnes kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Uten disse opplysningene faller grunnlaget for undertegnedes videre kontroll etter NS3600 bort, og risiko og mulige feil ved anlegget lar seg ikke avklare på ordinær måte. Manglende opplysninger gir økt usikkerhet om anleggets tilstand og en større sannsynlighet for uoppdagede feil. Det elektriske anlegget anbefales derfor kontrollert av kvalifisert elektrofaglig person.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Sammendrag av boligens tilstand

HMS:
Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) iht. gjeldende forskrift om brannforebygging. Manglende brannvarsling gir økt risiko ved at brann ikke oppdages i tide. Forskriftsmessig brannvarsling må etableres.

HMS:
For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget. Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler. Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført.

Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

Dersom bygningen har branntekniske svakheter eller ikke tilfredsstiller nødvendig sikkerhetsnivå, kan dette blant annet medføre økt risiko for brann- og røykspredning, redusert personsikkerhet og behov for brannsikringstiltak. Eventuelle tiltak kan medføre kostnader.

Kontrollen i denne rapporten er en forenklet kontroll. Den er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold og innebærer ikke en fullstendig branntekniske vurdering eller kontroll av om bygningen samlet sett tilfredsstiller sikkerhetsnivået etter BF85. For en fullstendig vurdering av bygningens brannsikkerhet må brannfaglig sakkyndig engasjeres.

HMS:
Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut fra krav i gjeldende forskrift på befaringstidspunktet, der høydeforskjellen overstiger forskriftskravet. Manglende sikring gir fare for fall og personskade. Det anbefales at forskriftsmessig rekkverk/sikring etableres.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1880

Kommentar
Opplyst fra Ambita

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har eldre standard.

Vedlikehold
Boligen trenger omfattende vedlikehold/rehabilitering.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med takstein i tegl.

Taket har vanskelig tilkomst og deler av takflaten er ikke mulig å vurdere visuelt. Taket er kun stedvis observert fra takfot, og vurderingen er derfor begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år, og har usikker gjenværende brukstid. Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få lukke avviket må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Undertaket er eldre enn 13 år. Når mer enn halvparten av erfaringsbasert funksjonstid er oppbrukt, foreligger usikker fremtidig funksjon og økt risiko for skader. Undertaket er en skjult bygningsdel, og skader kan oppstå uten forvarsel. Tilstanden bør overvåkes, og eier bør begynne å planlegge for utskifting.

• Det er påvist sprekker/skade i enkelte takstein. Dette medfører at vann kan trenge ned i underliggende konstruksjoner, og føre til fuktskader i takkonstruksjon. Forholdet bør undersøkes nærmere under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Eventuelle skader i underliggende konstruksjoner må utbedres og skadede taktstein skiftes.

• Enkelte takstein er "lappet" med bly. Dette er ikke en anbefalt løsning, og innebærer redusert levetid og større risiko for lekkasje enn om skadet stein blir byttet ut. Det anbefales å erstatte alle skadede takstein med ny takstein av samme type.

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

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Renner og nedløp i plast/stål.
Beslag/takhetter i aluminium/stål/bly.
Pipe er utvendig pusset.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist hull/skader og delvis løse renner og nedløp flere steder. Dette medfører ukontrollert bortledning av vann og risiko for vanninntrengning i bygningskonstruksjonen. Det er også risiko for at deler løsner. Forholdene må utbedres.

• Flere takrenner/nedløp fremstår som tette, og det ligger vann og smuss i rennene. Vann kan renne over på innsiden og føre til fuktskader i takfot og veggkonstruksjon. Renner og nedløp må rengjøres, og tak- og veggkonstruksjon kontrolleres for eventuelle skjulte fuktskader.

• Blytekking rundt pipe og takvindu har skader/sprekker. Dette medfører at vann kan trekke inn i takkonstruksjon og føre til fuktskader. Forholdene må undersøkes nærmere for å kartlegge eventuelle skjulte skader i takkonstruksjon. Deretter må eventuelle skader og tekking utbedres.

• Skorsteinen over tak fremstår slitt, med noe avskalling og riss/sprekker i murpuss. Forholdet gir risiko for fuktinntrengning og videre nedbrytning av skorsteinen. I værste fall vil vann kunne trekke inn i takkonstruksjon og føre til fuktskader. Det anbefales utbedring/vedlikehold av skorsteinen i nær fremtid.

• Det er påvist svelling og høyt fuktnivå i himlingsplater på bad 2.etg. ved pipe. Dette tyder på at det er lekkasje i taktekking/beslag/pipe. Fuktskadede plater, samt eventuelle skjulte skader over himling må skiftes ut/utbedres. Se også tiltak beskrevet i ovennevnte avvik.

Tilstandsrapport

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

Mrk:
Kostnadsestimat gjelder utbedring av synlige skader som er nevnt over. Dersom det avdekkes skjulte følgeskader knyttet til ovennevnte avvik er kostnader til utbedring av disse ikke inkludert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Bildet viser ett av de skadede nedløpene, samt lekk endestykke på renne.


Bildet viser fuktsøk i himling på bad 2.etg. ved pipe.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Valmtak.
Konstruksjon i tre.
Koffertloft med tilgang fra loftsluke i gang 2.etg.

Vurdering av avvik:

• Lufting av takkonstruksjon fremstår usikker. Det er spalte mellom bordene som danner synlig undertak fra innsiden. Spaltene gir i utgangspunktet tilstrekkelig lufting. Det fremstår imidlertid som at det er bygget nytt undertak utenpå det opprinnelige. Oppbygging og tidspunkt for når dette er utført er ikke kjent. Det anbefales derfor nærmere undersøkelser, eventuelt å fremskaffe dokumentasjon på hele takkonstruksjonens oppbygging. Dersom det ikke er tilstrekkelig lufting av takkonstruksjon vil fuktighet som trenger inn ha begrenset mulighet for å tørke opp. Dette kan skape ideelle forhold for råte/sopp og muggvekst.

• Det er påvist fuktskjolder og enkelte skader i synlig del av takkonstruksjonen, og det er stedvis registrert forhøyede fuktverdier i undertaket. En del av fuksjoldene kan skyldes tidligere forhold, men høye fuktverdier kan tyde på lekkasje i taktekningen og/eller kondens kombinert med utilstrekkelig lufting. Det anbefales videre undersøkelser for å avklare årsak, samt nødvendige tiltak. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er mulig å inspisere konstruksjonen over synlig undertak, og at det derfor kan være skjulte skader.

• Det er registrert spor etter treborende insekter. Det er vanskelig å vurdere om det er aktivt angrep, eller eldre spor. Forholdet bør derfor undersøkes nærmere. Dersom det foreligger aktivt angrep, kan dette over tid medføre nedbrytning av trevirket og redusert bæreevne i konstruksjonen. Tiltak mot treborende insekter vil da være nødvendig.

• Det er registrert soppdannelser i takkonstruksjonen. Det er ikke mulig å fastslå type uten prøvetaking. Enkelte typer sopp kan være skadelig for inneklima, andre kan være skadelig for bygningen. Det anbefales nærmere undersøkelser og prøvetaking av kvalifisert personell.


Bildet viser fuktskjolder og soppdannelser i undertak.


Bildet viser fuktmåling i undertak.

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep. Deler av vegger mot nabobygg er ikke tilgjengelige for vurdering uten å gå på tak. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på tak, og veggene i disse områdene er derfor ikke vurdert. Det gjøres oppmerksom på at takflate på nabobygg faller mot deler av yttervegger. Dette er en løsning med høy risiko for fukt- og råteskader dersom bortledning av takvann fra nabobygg svikter. Det bør derfor gjøres nærmere undersøkelser under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist store loddavvik, blant annet målt ca 70 mm avvik på vegg over inngangsdør 1.etg. Dette gjenspeiler seg også på flere dører/vinduer. Eksakt årsak er ikke mulig å si noe om uten nærmere undersøkelser, men vanlige årsaker er setninger/bevegelser i grunn og/eller underdimensjonerte konstruksjoner. Svekkelser i bærende konstruksjoner som følge av skadedyr kan også være en årsak. Boligen er fra 1880, og det er ikke uvanlig med retnings- og planhetsavvik. Det var helt andre krav til byggegrunn og dimensjonering den gang, og slike avvik er ikke uvanlig på boliger av denne alder. Det må gjøres nærmere undersøkelser for kartlegge i hvilken grad det er behov for tiltak i byggegrunn/fundamenter og bærekonstruksjoner. Dersom alle avvik knyttet til retnings- og planhetsavvik skal utbedres vil det måtte påregnes store kostnader.

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen, stedvis gjennomgående/hull. Risiko for at vann har trukket inn i veggkonstruksjon og ført til skjulte fukskader. Skadet kledning må fjernes, og det må gjøres undersøkelser i bakenforliggende konstruksjoner. Eventuelle skjulte skader må utbedres, og ny kledning monteres.

• Øvrige deler av bordkledning har sprukket/avflasset maling. Slitt overflatebehandling medfører at vann trenger inn i treverket og vil over tid skape fuktskader. Vedlikehold må påregnes.

• Det er påvist rustdannelser på søyle/knekt som holder utkraget del i 2.etg. Det er også begynnende råteskader i drageren som hviler på knekten. Det er ikke uvanlig med litt rust på ståldragere/søyler, men siden den er malt er det vanskelig å vurdere omfanget. Forholdet må undersøkes nærmere. Dersom stålkonstruksjonen svikter vil det får store konsekvenser for bygningen. Råteskader i drageren vil også kunne utvikle seg og til slutt føre til svikt. Tiltak må påregnes.

• Det er påvist råteskader i svillstokk/grunnstokk ved nedgang fra bakgård til u.etg. Det meste av svillstokker/grunnstokker på boligen er ikke synlig og derfor ikke mulig å besiktige. På bakgrunn av registrert råteskade er det imidlertid sannsynlig at det er råte flere steder i svillstokker, samt andre deler av veggkonstruksjonen. Forholdet må derfor undersøkes nærmere. Svillstokk er en del av bærekonstruksjonen i bygget, og råteskader vil derfor kunne medføre setninger, skjevheter i konstruksjonen, sprekkdannelser og deformasjoner i vegger og gulv. Svillstokker og eventuelle andre konstruksjoner med råte må skiftes ut.

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Manglende lufting gir redusert uttørking og økt risiko for fukt- og råteskade i nedre del av kledning og konstruksjon, med gode forhold for råte- og muggvekst. Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen.

• Det er påvist åpninger i yttervegger. Dette gjør det mulig for gnagere å komme inn i konstruksjonen, med risiko for skade på konstruksjon. Alle åpninger i yttervegger bør tettes/sikres mot gnagere.

Avvikene må ses i sammenheng med avvik på
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner.

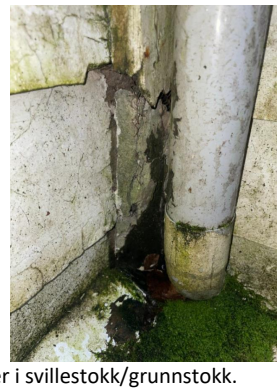
Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Tilstandsrapport



Bildet viser én av vaggene med stort loddavvik. (laserstrek er ikke synlig på bilde pga lang avstand og sterkt lys)



Bildet viser råteskader i svillestokk/grunnstokk.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Isolerglass i trekarmer.
Enkelte ettlags vinduer.
Takvindu på bad.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer. Om avvik skal lukkes må vinduene byttes.

• Det er påvist fukt-/råteskader i de fleste vinduer. Flere vinduer er også vanskelig å åpne/lukke, og enkelte ruter er punktert. Fukt-/råteskader svekker vinduene, gir utettheter og redusert funksjon, og kan gi vanninntrengning i tilstøtende konstruksjon. Det anbefales at råteskadede vinduer skiftes ut/utbedres av relevant fagkyndig. I forbindelse med utskiftning må det også kontrolleres for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, spesielt rundt takvindu.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bildet viser ett av vinduene med råteskader.

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Eldre tredører med felt av glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i gatedør (u.etg). Skadene svekker døren, gir utettheter og nedsatt funksjon, med risiko for vanninntrengning i tilstøtende konstruksjon. Det anbefales at døren skiftes ut.

• Det er skade i terskel på entrédør 1.etg. samt et hull i dørblad etter tidligere lås. Døren er også værslitt. Døren bør utbedres for å unngå fukt/råteskader, eventuelt skiftes ut.

• Det er fuktskjolder i dørblad på dør fra u.etg. til bakgård. Døren er også værslitt. Døren bør utbedres for å unngå fukt/råteskader, eventuelt skiftes ut.

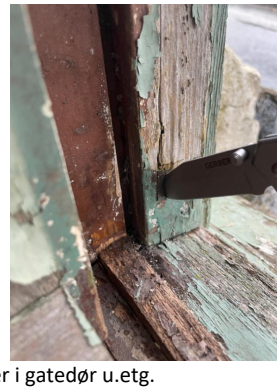
• Alle dører er av eldre dato og har ikke samme isolasjonsevne og tetting som nyere dører.

Konsekvens/tiltak

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

Mrk:
Kostnadsestimat gjelder utskiftning av gatedør i u.etg, da det er denne som har fått tilstandsgrad 3. Øvrige dører har tilstandsgrad 2, og kostnadsestimat er ikke beregnet. Dersom flere dører skal skiftes vil kostnader bli høyere enn estimatet under.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet viser råteskader i gatedør u.etg.

Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Rom U.etg:
- Entré: Belegg på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Stue: Belegg/teppe på gulv, malt strie/mur på vegger og takplater i himling.

Rom 1.etg:
- Entré/gang: Parkett på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.
- Stue: Furugulv, malt strie/plank på vegger og malt panel i himling.

Rom 2.etg:
- Gang: Teppe på gulv, mat strie på vegger og malt panel i himling.
- Sov 1: Teppe på gulv, malt strie på vegger og malt platekledning i himling.
- Sov 2: Furugulv, tapet på vegger og takplater i himling.

Mrk:
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Boder er ikke beskrevet.

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

Vurdering av avvik:

• Boligen er opprinnelig er fra 1800-tallet, og store deler av overflatene bærer sterkt preg av mange års slitasje. Vesentlig oppgradering må derfor påregnes for å møte dagens krav.

• Det er registrert spor etter treborende insekter. Det er vanskelig å vurdere om det er aktivt angrep, eller eldre spor. Forholdet bør derfor undersøkes nærmere. Dersom det foreligger aktivt angrep, kan dette over tid medføre nedbrytning av trevirket og redusert bæreevne i konstruksjonen. Tiltak mot treborende insekter vil da være nødvendig.

• Det er registrert spor etter gnagere. Det er bla. et hull ved taklister i stue som fremstår som det er laget av gnagere. Det er også funnet noe ekskrementer på gulv. Ekskrementer fra gnagere bør som hovedregel fjernes, da disse kan inneholde sykdomsfremkallende bakterier og virus. Gnagere kan også forårsake skade på bygningskonstruksjoner og komponenter, blant annet på elektriske kabler og vannledninger. Ved tilstandsvurdering etter NS 3600 blir det ikke gjort fysiske inngrep i konstruksjoner. Omfanget av skadedyraktivitet kan derfor være større enn det som fremkommer av denne rapporten. Denne risikoen må tas i betraktning. Det anbefales nærmere undersøkelser av alle bygningskonstruksjoner for å avdekke omfang og behov for eventuelle tiltak knyttet til skadedyraktivitet, inkludert identifisering og tetting av innganger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i tre.
Gulv mot grunn fremstår som tilfaregulv med ukjent underlag.

Mrk:
Målinger er utført punktvis med laser på tilfeldig utvalgte steder. Etasjeskiller og tilfaregulv mot grunn er ikke fullstendig kontrollert, da konstruksjonene i hovedsak er skjult og krever destruktive inngrep for en grundig vurdering. Skjulte skader som råte, svekkelser og underdimensjonering vil ikke nødvendigvis være synlige ved visuell inspeksjon. Større avvik kan derfor ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Vurdering av avvik:

• Det er målt vesentlige planhets- og retningsavvik flere steder. Det er bla. målt 50 mm høydeforskjell over 2 meter på soverom i 2.etg. og 40 mm høydeforskjell over 2 meter i 1.etg. Eksakt årsak er vanskelig å fastslå uten nærmere undersøkelser, men basert på bygningens alder er det sannsynlig at forholdene skyldes bevegelse i byggegrunn og/eller strukturelle svakheter (sviktende/manglende bærekonstruksjoner). Undertegnede har ikke kompetanse til å foreta grunnundersøkelser. Det er heller ikke mulig å vurdere bærekonstruksjoner uten destruktive inngrep. Det er ikke uvanlig med setninger i bygg av denne alder, og ofte vil byggegrunn og bygning stabilisere seg på et tidspunkt, men dette er umulig å si noe om på dette bygget uten nærmere undersøkelser. Det anbefales derfor nærmere undersøkelser av kvalifisert(e) person(er). Dersom det fortsatt er bevegelser i byggegrunn og/eller sviktende/manglende bærekonstruksjoner kan det føre til omfattende skader på bygningen. Tiltak knyttet til slike feil/skader kan bli svært kostbare.

Forholdet må ses i sammenheng med avvik på veggkonstruksjoner.

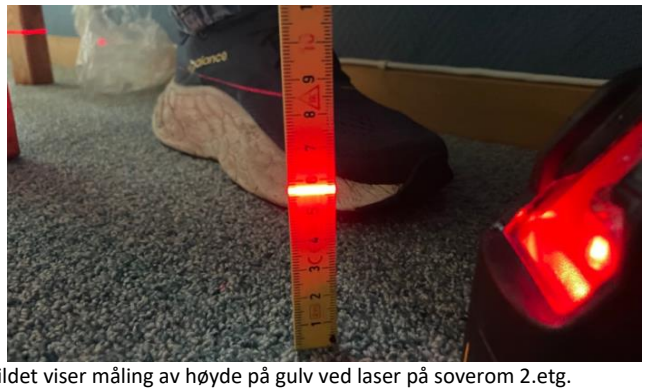
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Mrk:
Kostnadsestimat gjelder kun avretting av undergulv da det er skjeve gulv som isolert sett gir TG 3 under dette punktet. Eventuelle andre tiltak knyttet til ovennevnte avvik, samt undersøkelser, er ikke medregnet. Som nevnt i avviket vil eventuelle tiltak på byggegrunn og/eller bærekonstruksjoner kunne bli svært kostbare.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bildet viser måling av høyde på gulv ved laser på soverom 2.etg.



Bildet viser måling av høyde på gulv 2 meter fra laser på soverom 2.etg.



Bildet viser området måling er utført.

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. 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.
Peisinnsats med glassfront i stue.

Mrk:
Pipe over tak er vurdert under punktet
"Nedløp, beslag og skorsteiner over tak".
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, og det er påvist avvik i kontruksjonen.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 86,2 % ved 16,2°C og trefukt på 18,3 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:

• Det er ved hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg (86,2 % RF, og 18,3 vektprosent i trevirke). Det er også registrert fuktskjolder på vegger flere steder i rom under terreng. Det er sannsynlig at forholdene skyldes manglende fuktsikring og svekket/manglende drenering. Forhøyet fuktverdi gir økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i konstruksjonen. Det er ikke mulig å fastslå eventuelt skadeomfang i skjulte konstruksjoner uten destruktive inngrep. Forholdet må derfor undersøkes nærmere, og tiltak utføres basert på observasjoner/funn fra undersøkelsen. Forholdet må også ses i sammenheng med avvik og tiltak beskrevet under punktet Fuktsikring og Drenering.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Bildet viser måling av luftfuktighet (RF).



Bilde viser måling med pigg, vektprosent (MC).

Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med tepper i trinn.

Vurdering av avvik:

• HMS:
Rekkverkshøyden i innvendig trapp er under krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. I tillegg er åpninger i rekkverket for store. Det mangler også håndløper på vegg i trappeløptet. Forholdene gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales å heve/utbedre rekkverket til forskriftsmessig høyde og åpninger, samt montere håndløper på vegg.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte tredører av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte innvendige dører har mangelfull åpne -/lukkefunksjon og låsing, samt enkelte ødelagte håndtak. Forholdet gir nedsatt bruksfunksjon. Det anbefales justering/utbedring av berørte dører.

• Det er stedvis stor slitasje på dører. Avviket er hovedsakelig av kosmetisk karakter. For å lukke avviket må det foretas lokal utbedring eller utskiftning.

Konsekvens/tiltak

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

VÅTROM

U.ETG. > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Areal: 3,7 m².
Våtromsbelegg på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Inneholder: Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Ingen ventilasjon.
Sluk av plast.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet fremstår som et eldre våtrom fra før år 2000. Etter NS 3600:2025 kan våtrom bygd før år 2000 gis tilstandsgrad 3 ut fra alder alene, fordi tettesjikt fra denne perioden erfaringsmessig har oppbrukt sin forventede funksjonstid. På bakgrunn av alder og forventet tilstand på membran/tettesjikt og slukløsning er det risiko for lekkasje og skjulte skader, og våtrommet vil ikke tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet ligger også under terreng, og det er registrert høyt fuktnivå i vegg, med påfølgende risiko for fukt- og råteskader, samt at det er utett løsning rundt sluk. Det må derfor påregnes utskiftning. Det er på dette grunnlaget ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet, da våtrommet uansett må totaloppgraderes. En oppgradering til dagens krav medfører betydelige kostnader. Det anbefales totalrenovering av våtrommet av relevant fagkyndig, og at vann- og avløpsledninger skiftes i forbindelse med arbeidet. Alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone og sluk må da dokumenteres.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000


Bildet viser sluk.

U.ETG. > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking ble foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 86,2 % ved 16,2°C
og trefukt på 18,3 vektprosent.

Mrk:
Det er benyttet samme hull som ble benyttet ved fuktmåling
i rom under terreng, da dette ble tatt på vaskerom.

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.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå i tilliggende konstruksjon. Forhøyet fuktverdi gir økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i konstruksjonen. Det er ikke mulig å fastslå eventuelt skadeomfang i skjulte konstruksjoner uten destruktive inngrep. Forholdet må derfor undersøkes nærmere, og tiltak utføres basert på observasjoner/funn fra undersøkelsen. Siden rommet ligger under terreng må forholdet også ses i sammenheng med avvik og tiltak beskrevet under punktet Fuktsikring og Drenering.

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



Bilde viser måling av luftfuktighet (RF), samt ett av stedene med fuktskjolder på vegg.



Bilde viser måling av trefukt (MC).

2.ETG. > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Areal: 5,7 m².
Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser/våtromstapet på vegger og våtromstapet i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett, dusjgarnityr og badekar.
Ingen ventilasjon utover åpningsvindu.
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.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet fremstår som et eldre våtrom fra før år 2000. Etter NS 3600:2025 kan våtrom bygd før år 2000 gis tilstandsgrad 3 ut fra alder alene, fordi tettesjikt fra denne perioden erfaringsmessig har oppbrukt sin forventede funksjonstid. På bakgrunn av alder og forventet tilstand på membran/tettesjikt og slukløsning er det risiko for lekkasje og skjulte skader, og våtrommet vil ikke tåle normal bruk etter dagens krav. Det er også påvist høye fuktverdier i himling og nedre del av vegg i dusj, og delaminering av plater. Det må derfor påregnes utskiftning. Det er på dette grunnlaget ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet, da våtrommet uansett må totaloppgraderes. En oppgradering til dagens krav medfører betydelige kostnader. Det anbefales totalrenovering av våtrommet av relevant fagkyndig, og at vann- og avløpsledninger skiftes i forbindelse med arbeidet. Alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone og sluk må da dokumenteres.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000


Bildet viser fuktsøk og svelling i himling.

2.ETG. > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke utført, da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig. Våtsoner mot yttervegg, mur og massiv plank. Tilstanden i tilliggende konstruksjon kan derfor ikke fastsettes, og det kan foreligge skjult fuktskade. Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble registrert høye fuktverdier flere steder. Dette medfører stor risiko for fukt- og råteskader i tilliggende konstruksjoner. Forholdet må utredes nærmere, og tiltak uføres basert på observasjoner fra undersøkelsene.



Bildet viser fuktsøk i dusj litt opp på vegg (referanseverdi).



Bildet viser fuktsøk i dusj nært gulvet (forhøyet verdi).



Bildet viser fuktsøk i himling (forhøyet verdi).

KJØKKEN

1.ETG. > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 7,2 m².
Keramiske fliser på gulv, tapet på vegger og takplater i himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, stål vaskekum og ventilator. mrk:

Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Kjøkkeninnredning, hvitevarer og benkeplate dekker rør, gulv og vegg bak og under innredningen. Disse flatene er ikke direkte besiktiget, og hvitevarer eller innbo er ikke flyttet. Det er utført kontroll med fuktindikator på tilgjengelige og erfaringsmessig utsatte steder. Skjulte avvik bak og under innredningen kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• En del knuste og løse fliser på gulv. Avviket er hovedsakelig av kosmetisk karakter. For å lukke avviket må gulvet utbedres.

• Det er påvist vesentlige skjevheter i gulv. Avviket er beskrevet under punktet Etasjeskiller.

• Innredning er av eldre dato og har stedvis stor slitasje. Avviket er hovedsakelig av kosmetisk karakter, men hengsler og andre funksjonelle deler går mot slutten av sin levetid og må påregnes skiftet.

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

1.ETG. > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på ventilator. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men feil/svikt kan plutselig oppstå. Utskiftning i nær fremtid må påregnes.

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

TOALETTROM

U.ETG. > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Areal: 2,5 m².
Våtromsbelegg på gulv, tapet på vegger
og malt platekledning i himling.
Inneholder: Servant og toalett.
Naturlig ventilasjon, ventil i vegg.

Vurdering av avvik:
• Stor slitasje på overflater. Avviket er av kosmetisk karakter. For å lukke avviket må overflater oppgraderes.

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

U.ETG. > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon, ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er kun naturlig ventilering fra toalettrommet. Naturlig ventilering alene gir ofte utilstrekkelig luftutskifting i toalettrom. Det anbefales at mekanisk avtrekk etableres.

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber.
- Stoppekran på vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannrør. Eldre vannrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå, og det må påregnes utskiftning i nær fremtid. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør. Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå, og det må påregnes utskiftning i nær fremtid. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Manglende ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, fuktproblemer, økt risiko for mugg og redusert komfort. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på vaskerom.
Volum: 190 liter.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannsberederen er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Erfaringsbasert funksjonstid er passert, med økt risiko for lekkasje/svikt. Det anbefales at utskifting planlegges.

Konsekvens/tiltak

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

⚠ 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 stue u.etg.
Inneholder: Automatsikringer og strømmåler.
Hovedsikringer på 50 ampere (skrusikringer).

Kurser:
16 ampere: 5 stk.
10 ampere: 4 stk.

Vurdering av avvik:

• HMS:
Eier har ikke besvart spørsmålene om det elektriske anlegget som ligger til grunn for den forenklede vurderingen i NS 3600, blant annet når anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert, om sikringene ofte løses ut, om det har vært brann, branntilløp eller varmgang, og om det finnes kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Uten disse opplysningene faller grunnlaget for undertegnedes videre kontroll etter NS3600 bort, og risiko og mulige feil ved anlegget lar seg ikke avklare på ordinær måte. Manglende opplysninger gir økt usikkerhet om anleggets tilstand og en større sannsynlighet for uoppdagede feil. Det elektriske anlegget anbefales derfor kontrollert av kvalifisert elektrofaglig person.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har slukkeapparat, men mangler røykvarslere.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• HMS:
Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) iht. gjeldende forskrift om brannforebygging. Manglende brannvarsling gir økt risiko ved at brann ikke oppdages i tide. Forskriftsmessig brannvarsling må etableres.

HMS:
For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget. Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler. Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført.

Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

Dersom bygningen har branntekniske svakheter eller ikke tilfredsstiller nødvendig sikkerhetsnivå, kan dette blant annet medføre økt risiko for brann- og røykspredning, redusert personsikkerhet og behov for brannsikringstiltak. Eventuelle tiltak kan medføre kostnader.

Kontrollen i denne rapporten er en forenklet kontroll. Den er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold og innebærer ikke en fullstendig branntekniskvurdering eller kontroll av om bygningen samlet sett tilfredsstiller sikkerhetsnivået etter BF85. For en fullstendig vurdering av bygningens brannsikkerhet må brannfaglig sakkyndig engasjeres.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 3 Fuktsikring, drenering og terrengforhold

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmuren ligger delvis 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:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Ved eldre drenering blir massene slamfylt, slik at vann ikke renner fritt i massene, og vanntrykket mot grunnmur vil øke. Eventuell plast (dreneringsrør og knotteplast) blir porøs og kan sprekke opp. Dette medfører økt risiko for at fukt trenger inn i bygningen og fører til fuktskader.

• Det er registrert høye fuktverdier i rom under terreng. Dette tyder på at fuktsikring/drenering ikke fungerer tilfredsstillende. Det må påregnes at fuktsikring og drenering må skiftes ut.

• Terreng og dekke i bakgård faller inn mot bygningen, og det er ikke registrert sluk i bunn av trapp til u.etg. Dette medfører stort vanntrykk mot grunnmur, samt at vann potensielt kan renne inn i bygningen ved store nedbørsmengder. Terrenget nærmest bygning må justeres slik at vann ikke ledes direkte mot grunnmur/trapp, og det må etableres tilstrekkelig bortledning/drenering av overflatevann.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 500 000



Bildet viser måling av høyde på dekke ca 3 meter bort fra trappenedgang.



Bildet viser måling av høyde på dekke ved trappenedgang (ca 30 mm lavere).

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i naturstein/betong/tegl, delvis pusset og malt.
Fundamenter er ukjent.

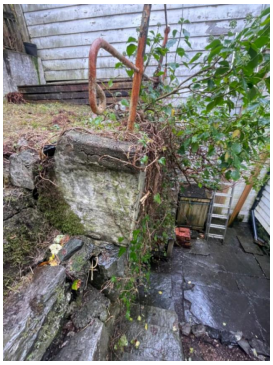
Mrk:
Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig.
Fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekkdannelser i grunnmur/murpuss. Sprekker i grunnmuren kan bla. føre til fuktinntrenging og fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner, samt inntrenging av skadedyr. Sprekker bør derfor tettes/utbedres. Dersom det oppstår endringer (sprekker utvider seg eller nye sprekker oppstår) bør forholdet undersøkes nærmere for å kartlegge årsaken og vurdere eventuelle nødvendige tiltak. Dette kan være tegn på setninger/ustabil grunn, og kan kreve kostbare tiltak.

• Grunnmuren er oppført av naturstein etter eldre byggeskikk. Slike konstruksjoner kan ha varierende fundamenteringsforhold og er ofte oppført uten de fukt- og frostsikringstiltakene som benyttes ved moderne fundamentering. Som følge av konstruksjonens alder og oppbygging foreligger det risiko for setningsbevegelser, forskyvninger i murverket, svekkelse av fuger og fuktinntrenging. Endringer i grunnforhold, fuktbelastning og frostpåvirkning kan over tid påvirke murens stabilitet og funksjon, som igjen kan påvirke bygningens øvrige stabilitet. Store deler av muren er skjult, og det er derfor ikke mulig å vurdere ovennevnte forhold uten destruktive inngrep. I forbindelse med innvendig renovering og tiltak på drenering må grunnmuren undersøkes nærmere. Dersom det avdekkes avvik må nødvendig tiltak utføres.

Konsekvens/tiltak
• Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.


Bildet viser en av de skjeve murene.


Bildet viser en annen av de skjeve murene.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse
Forstøtningsmurer i naturstein og betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og skjevheter i forstøtningsmurer i bakgård. Større sprekker/skjevheter kan indikere setnings- eller jordtrykkskade med fare for bevegelse og svikt. Det må foretas nærmere undersøkelser, og utbedring av relevant fagkyndig.

• HMS:
Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut fra krav i gjeldende forskrift på befaringstidspunktet, der høydeforskjellen overstiger forskriftskravet. Manglende sikring gir fare for fall og personskade. Det anbefales at forskriftsmessig rekkverk/sikring etableres.

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

Mrk:
Undertegnede har begrenset kunnskap om anleggsarbeid.
Kostnadsestimat kan derfor avvike betydelig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000


Bildet viser sprekker i den ene muren.

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

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

Mrk:
Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult og er derfor ikke besiktiget. Tilstandsgrad er satt utelukkende basert på alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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:
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. 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. I tillegg er åpninger i rekkverket for store. Det mangler også håndløper på vegg i trappeløptet. Forholdene gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales å heve/utbedre rekkverket til forskriftsmessig høyde og åpninger, samt montere håndløper på vegg.

• HMS:
Eier har ikke besvart spørsmålene om det elektriske anlegget som ligger til grunn for den forenklede vurderingen i NS 3600, blant annet når anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert, om sikringene ofte løses ut, om det har vært brann, branntilløp eller varmgang, og om det finnes kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Uten disse opplysningene faller grunnlaget for undertegnedes videre kontroll etter NS3600 bort, og risiko og mulige feil ved anlegget lar seg ikke avklare på ordinær måte. Manglende opplysninger gir økt usikkerhet om anleggets tilstand og en større sannsynlighet for uoppdagede feil. Det elektriske anlegget anbefales derfor kontrollert av kvalifisert elektrofaglig person.

• HMS:
Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) iht. gjeldende forskrift om brannforebygging. Manglende brannvarsling gir økt risiko ved at brann ikke oppdages i tide. Forskriftsmessig brannvarsling må etableres.

HMS:
For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget. Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler. Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført.

Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

Dersom bygningen har branntekniske svakheter eller ikke tilfredsstiller nødvendig sikkerhetsnivå, kan dette blant annet medføre økt risiko for brann- og røykspredning, redusert personsikkerhet og behov for brannsikringstiltak. Eventuelle tiltak kan medføre kostnader.

Kontrollen i denne rapporten er en forenklet kontroll. Den er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold og innebærer ikke en fullstendig branntekniske vurdering eller kontroll av om bygningen samlet sett tilfredsstiller sikkerhetsnivået etter BF85. For en fullstendig vurdering av bygningens brannsikkerhet må brannfaglig sakkyndig engasjeres.

• HMS:
Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut fra krav i gjeldende forskrift på befaringstidspunktet, der høydeforskjellen overstiger forskriftskravet. Manglende sikring gir fare for fall og personskade. Det anbefales at forskriftsmessig rekkverk/sikring etableres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

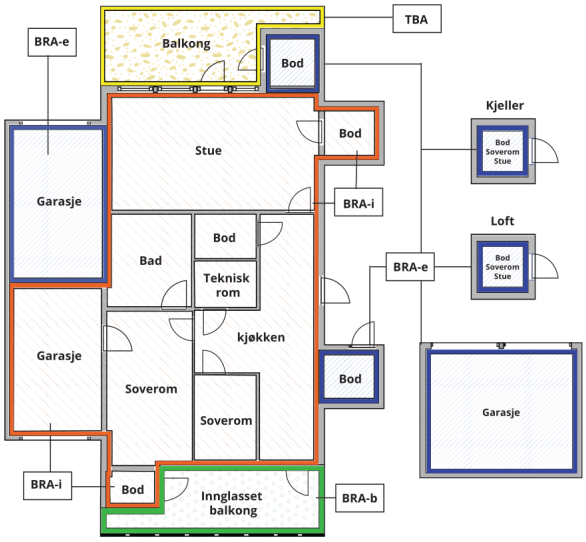
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
U.etg.		25		25	
1.etg.	31	6		37	
2.etg.	40			40	
SUM	**71**	**31**			
SUM BRA	**102**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etg.		Entré, stue, toalettrom, vaskerom	
1.etg.	Entré/gang, stue, kjøkken	Utv bod 1, utv bod 2	
2.etg.	Gang, soverom 1, soverom 2, bad		

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer u.etg:
- Entré: 1,1 m²
- Stue: 16,0 m²
- Toalettrom: 2,5 m²
- Vaskerom: 3,7 m²

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

Arealer 1.etg:
- Entré/gang: 6,4 m²
- Stue: 16,6 m²
- Kjøkken: 7,2 m²
- Utv bod 1: 3,5 m²
- Utv bod 2: 2,1 m²

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

Arealer 2.etg:
- Gang: 6,5 m²
- Sov 1: 16,4 m²
- Sov 2: 10,0 m²
- Bad: 5,7 m²

- Resterende areal går bort 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: Det foreligger ikke opprinnelige tegninger av boligen (ihht Ambita er den fra 1880). Det er imidlertid mottatt tegninger merket "Utbedringer", stemplet og datert av Byggesaksavdelingen 28. jan 1982. Disse beskriver endringer i både planløsning og fasade ift det som beskrives som "dagens situasjon" (i 1982). Det er tegnet inn et tilbygg i 1. og 2.etg. Dette har ikke blitt bygget. Det er også tegnet inn endringer i planløsning og bruk. Disse endringene er delvis gjennomført:

U.etg:
Opprinnelig kjøkken er fjernet, og det er etablert et vaskerom og toalettrom, slik tegninger viser. Det som på tegninger viser bod, gang og kott fremstår i dag som ett rom. Det er ikke etablert trapp til 1.etg.

1.etg:
Opprinnelig stue og kammers er slått sammen til ett rom, slik tegninger viser.

2.etg:
Kjøkken er gjort om til bad, slik tegninger viser. Stue brukes i dag som soverom, slik tegninger viser.

Det foreligger ikke ferdigattest for ovennevnte tiltak (det utstedes ikke lenger ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998).

Mrk:
Bygningstegninger forelå ikke på befaringstidspunktet, og er mottatt i etterkant. Tegningene er etter beste evne sammenholdt med observasjoner fra befaringen.

Ettersom tegningsgrunnlaget ikke var tilgjengelig under befaringen, har den bygningssakkyndige ikke hatt anledning til å foreta en samtidig fysisk kontroll av boligen mot tegningene. Det kan derfor forekomme avvik mellom tegninger og dagens utførelse/bruk som ikke er fanget opp eller omtalt i rapporten. Interessenter anbefales derfor å undersøke nærmere om om dagens situasjon og bruk samsvarer med foreliggende godkjenninger.

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

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Se imidlertid punktet "Branntekniske forhold" Dette KAN utgjøre en ulovlighet og anbefales undersøkt nærmere.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2026	Ben Terje Myhre	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	167	1126		0	101.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Claus Fastings gate 9

Hjemmelshaver
Jensen Bernt Ragnar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Bergen sentrum.
Fra boligen er det utsikt over omkringliggende områder.
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende eldre bebyggelse.

Kort vei til Bergen sentrum med de fleste fasiliteter og servicetilbud,
samt flere dagligvarebutikker i gangavstand.
Fine turmuligheter med blant annet byfjellene og flere parkområder i bydelen.
Mange idrettsanlegg og fritidstilbud, blant annet Varegg IL, som holder til på
Stemmemyren og Mulebanen, samt Vikinghallen og Lehmkuhlhallen i nærheten.
Det er også kort vei til skoler og barnehager, blant annet Christi Krybbe skoler,
Krohnengen skole og Rothaugen skole. I området finnes også videregående skoler
og utdanningsinstitusjoner, blant annet Danielsen videregående skole,
Bergen katedralskole, Universitetet i Bergen og Norges Handelshøyskole.

Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplanen er ikke gjennomgått.

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

Annen informasjon:

Grunnkrets: Skanselien.
Valgkrets: Bergen sentrum.
Kirkesogn: Bergen domkirke.

Om tomten

Tomten består av eiendommens bygningsmasse og bakgård.

Heftelser

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

Servitutter

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egnerklæring	28.10.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita (EDR)	29.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.11.2026	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.»*