Norsk takst

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Nordeidåsen 30, 5251 SØREIDGREND

BERGEN kommune

gnr. 36, bnr. 192

Sum areal alle bygg: BRA: 248 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 05.11.2026 **Rapportdato:** 12.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20334-2704 **PropCloud ref nr:** BD9546

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

Bjerk takst
BJERK-TAKST.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

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:
Tomannsbolig over to plan pluss et forskjøvet plan.
Nord-østvendt altan på 2,9 m² med utgang fra soverom.
Frittliggende garasje på 51,73 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 1960 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.

Tomannsbolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taket er tekket med betongtakstein.

Nedløp, beslag og pipe over tak:
Renner og nedløp i plast.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.
Utvendig del av pipe er kledd med beslag.

Takkonstruksjon:
Saltak.
Konstruksjon i tre.
Kryploft over deler av boligen med tilgang fra loftsluke i bod.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Vinduer:
Isolerglass i trekarmer.

Dører:
Ytterdør kjeller: Eldre tredør med felt av glass.
Entrédør u.etg: Malt dørblad med felt av isolerglass.
Terrassedør u.etg: Aluminium skyvedør med felt av isolerglass.
Hagedør stue: Eldre tredør med felt av glass.
Altandør: Malt dørblad med felt av isolerglass.
Entrédør 1.etg: Tredør med felt av isolerglass.

Altan:
Nord-østvendt altan på 2,9 m² med utgang fra soverom.

INNVENDIG Gå til side

Rom kjeller:
- Gang: Keramiske fliser på gulv, panel på vegger og i himling.
- Kjellerstue: Teppe på gulv, panel/murpuss på vegger og panel i himling.

Rom u.etg:
- Entré/gang: Keramiske fliser på gulv, murpuss på vegger og malt platekledning i himling.
- Hall: Laminat på gulv, panel/tapet/tegl på vegger og takplater/malt platekledning i himling.

Rom 1.etg:
- Entré/gang: Keramiske fliser på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt strie/tegl på vegger og takplater/panel i himling.

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

Pipe og ildsted:
Skorstein i murkonstruksjoner.
Peisovn med glassfront i hall u.etg. og stue 1.etg.

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

Krypkjeller:
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Dette anses som risikokonstruksjon.
Tilkomst fra luke i kjellerrom, samt utvendig luke ved inngang til kjeller.

Innvendige trapper:
Plassbygde trapper i tre.

Innvendige dører:
Profilerte og slette dørblad.

VÅTROM Gå til side

Bad u.etg:
Areal: 3,9 m².
Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser/våtromsplater på vegger og takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett og badekar.
Avtrekksventil i himling.
Ukjent sluk (rist sitter fast).

Beskrivelse av eiendommen

Bad 1, 1.etg:
Areal: 10,0 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne og badekar.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av plast.

Bad 2, 1.etg:
Areal: 3,8 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av plast.

KJØKKEN Gå til side

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

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn
- Platetopp
- Oppvaskmaskin
- Mikrobølgeovn
- Kjøleskap
- Fryseskap

Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Grovkjøkken:
Areal: 4,4 m².
Parkett på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: stål vaskekum/plate og opplegg for vaskemaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør) og kobber.
- Stoppekran i kjeller.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon.

Varmepumpe:
Varmepumpe i stue.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder i kjellerrom.
Volum: 194 liter. Produsert: 2020.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i hall u.etg.
Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter og strømmåler.
Hovedsikring på 50 ampere.

Kurser:
20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 3 stk.
10 ampere: 6 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme på begge bad samt kjellerstue.
- Varmepumpe i stue.

Branntekniske forhold:
Boligen har røykvarsler og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ukjent.

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

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur/fundamenter av lettklinkerelementer/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

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Mrk:
Bygningstegninger forelå ikke på befaringstidspunktet og er mottatt i etterkant. Boligen har en kompleks planløsning. Tegningene er etter beste evne sammenholdt med observasjoner fra befaringen.

Det gjøres også oppmerksom på at det, så langt undertegnede kan se, ikke er fremlagt tegninger for hele kjellerplanet slik det fremstår i dag.

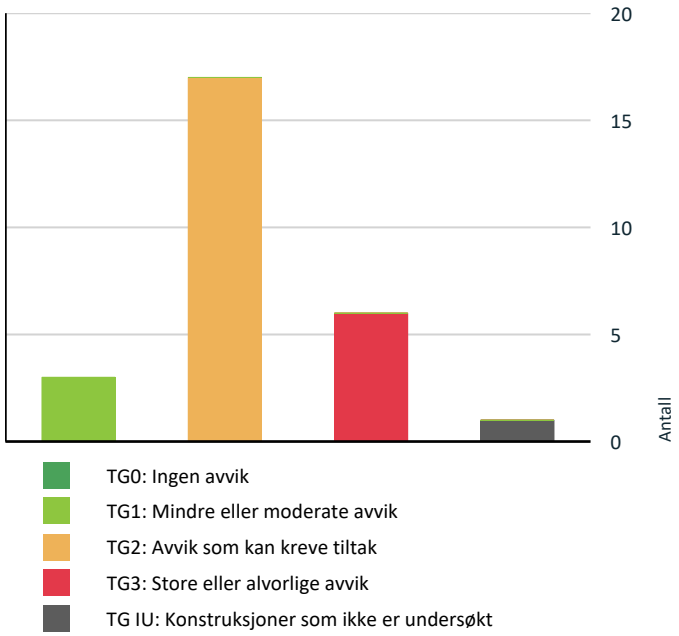
Ettersom tegningsgrunnlaget ikke var tilgjengelig under befaringen, har den bygningssakkyndige ikke hatt anledning til å foreta en samtidig fysisk kontroll av boligen mot tegningene. Dette kombinert med kompleks planløsning gjør at det derfor kan forekomme avvik mellom tegninger og dagens utførelse/bruk 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

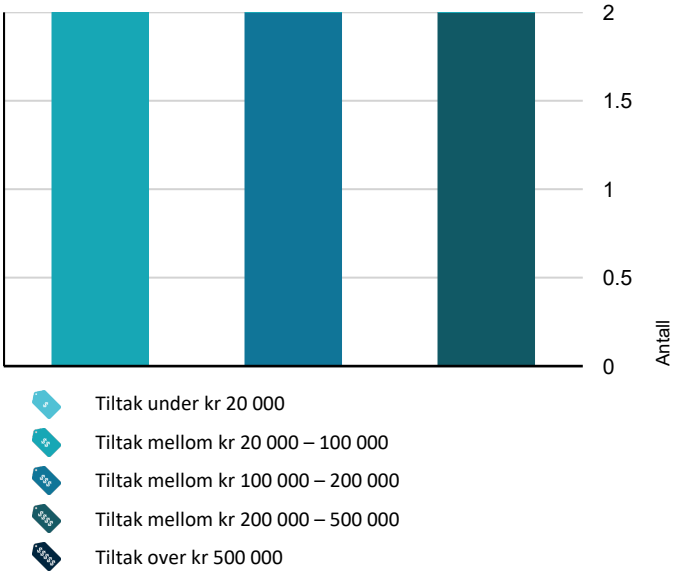
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

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.

Eier var ikke til stede ved befaringen.
Det betyr at det kan være manglende opplysninger og informasjon om mulige feil og mangler på boligen/eiendommen.
Jeg oppfordrer derfor potensielle interessenter til å foreta en grundig undersøkelse av eiendommen og boligen.

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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	**Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys**	Gå til side
!	**Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring, drenering og terrengforhold**	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > U.etg. > Bad > Generell** — Gå til side
- **Våtrom > 1.etg. > Bad 1 > Generell** — Gå til side
- **Våtrom > 1.etg. > Bad 2 > Generell** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** — Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** — Gå til side
- **Utvendig > Altan** — Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** — 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 > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** — 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
- **Kjøkken > 1.etg. > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > 1.etg. > Grovkjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Sammendrag av boligens tilstand

HMS:
Det mangler snøfangere der dette er krav etter byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, uavhengig av krav ved oppføring. Manglende snøfangere gir fare for snøras/takras med risiko for personskade og skade på underliggende areal. Det anbefales å montere snøfangere i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Gå til side

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

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

HMS:
Rekkverkshøyden i trapp mellom u.etg. og 1.etg. er under krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. For lavt rekkverk gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales å heve/utbedre rekkverket til forskriftsmessig høyde.

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

HMS:
Det er ikke framvist samsvarserklæring for deler av anlegget som bør ha dette. Uten samsvarserklæring kan det ikke bekreftes at el-arbeid er utført forskriftsmessig. Dette øker fare for brann- og elektrisk støt, og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at samsvarserklæring fremskaffes/framvises. Dersom dette ikke er mulig anbefales det at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

HMS:
Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av dette anbefaler jeg også 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.

HMS:
Slukkeapparat er over 10 år gammelt. Fare for at det ikke vil fungere ved eventuell brann. Nytt slukkeapparat må skaffes.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Opplyst fra Ambita

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har normal standard iht. byggeår.

Vedlikehold
Bygget trenger vedlikehold/utbedringer.

Tilbygg / modernisering

1990	Taktekking	Byttet taktekking.
2020	Vinduer/dører	Byttet stuevindu mot sør og inngangsdør nede.
2020	Varmtvann	Ny varmtvannsbereder.
		Ovennevnte forhold er opplyst om av selger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein.

Siden taket kun er observert fra takfot, er vurderingen 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.

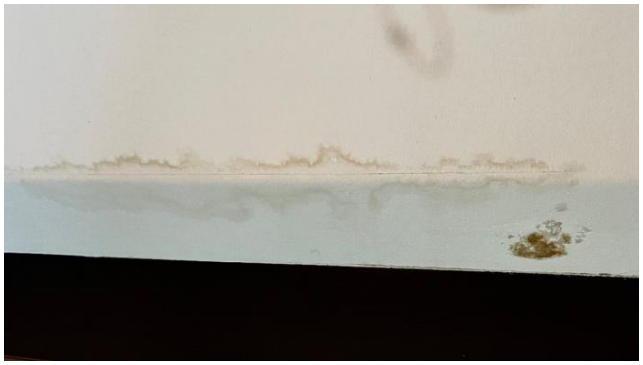
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden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

• Taktekkingen er stedvis mosegrodd. Mose holder på fukt og hindrer fri vannavrenning, noe som kan gi fuktoppbygging og fremskyndet nedbrytning av tekkingen. Mose kan også gjøre det vanskeligere å oppdager skader på taktekkingen. Det anbefales rengjøring av tekkingen, for eksempel med børste eller egnet mosefjerner, samt etablering av rutinemessig vedlikehold.

• Det er påvist fuktskjolder flere steder i innvendig himling. Kunde opplyser at skjolder ved pipe skyldes tidligere lekkasje, og at denne er utbedret. Det ble ikke registrert høye fuktverdier i dette området på befaring. Det er imidlertid også påvist fuktskjolder i himling i entré og hall 1.etg. Det er utført fuktsøk mot himling, og det er påvist noe forhøyede verdier. Det vurderes som sannsynlig at det er lekkasje i taktekking med mulige skjulte fukt- og råteskader i takkonstruksjonen, men dette kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser/inngrep. Taktekking inkludert beslag/gjennomføringer må derfor undersøkes nærmere av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold, og nødvendige tiltak utføres basert på det som kommer frem under undersøkelsen.

• Det er tilløp råteskader i enkelte vindskier. Vindskier med begynnende råteskader bør byttes for å unngå at skadene utvikler seg.

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



Bildet viser et av områdene med fuktskjolder i himling.

Tilstandsrapport



Bildet viser et av områdene med fuktskjolder i himling.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp i plast.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.
Utvendig del av pipe er kledd med beslag.

Vurdering av avvik:

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

• Deler av takrenner/nedløp framstår provisorisk utført. Det er lagt ny renne oppi gammel renne. Renner og nedløp som ikke er fagmessig montert bør utbedres.

• HMS:
Det mangler snøfangere der dette er krav etter byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, uavhengig av krav ved oppføring. Manglende snøfangere gir fare for snøras/takras med risiko for personskade og skade på underliggende areal. Det anbefales å montere snøfangere i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak.
Konstruksjon i tre.
Kryploft over deler av boligen med tilgang fra loftsluke i bod.

Mrk:
Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget og derfor ikke mulig å vurdere utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Avvik som ikke er oppdaget kan derfor forekomme, vær obs på denne risikoen.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen langs takfot. Isolasjon er stedvis presset for tett inn mot undertak. Uten 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. Takkonstruksjon fremsto tørr ved befaring, men forholdet bør observeres over tid. Dersom det registreres høy luftfuktighet eller fuktighet i konstruksjon må lufting/ventilering forbedres.

• Det er påvist noe høy luftfuktighet, spesielt i området nær lufting av avløp. Det er vanskelig å si om dette utelukkende skyldes utett avløpsrør (se avvik under avløpsrør), eller om det også er et resultat av begrenset lufting av takkonstruksjonen. Forholdet bør observeres over tid etter at avløpsrør er koblet sammen. Dersom det fortsatt registreres høy luftfuktighet må lufting langs takfot utbedres.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

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.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Råteskader kan utvikle seg videre i kledning og bakenforliggende konstruksjon. Det anbefales at råteskadet kledning skiftes ut.

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

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

• Det er stedvis ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning. Manglende lufting gir redusert uttørking og økt risiko for fukt- og råteskade i kledning og bakenforliggende konstruksjon. Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen der dette mangler.

• Det er påvist fuktskjolder og noe høy fuktighet i "kistebord" under karnapp i stue. Ukjent årsak. Forholdet bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Isolerglass i trekarmer.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• 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 enkelte vinduer med råteskader. Råteskadene 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.

• Det er påvist flere vinduer med slitasje på karmer og sprekker i trevirket, samt tilløp til råte. Skadene gir redusert beskyttelse mot fukt, med risiko for råteutvikling og forkortet levetid dersom de ikke utbedres. Det anbefales vedlikehold/overflatebehandling av berørte vinduer.

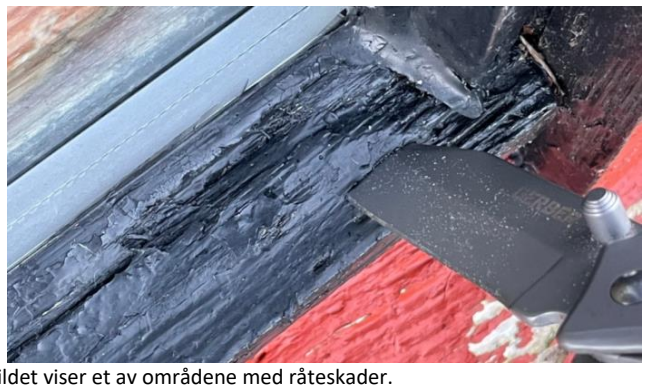
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke. Mangelfull åpne-/lukkefunksjon gir redusert bruksfunksjon og kan over tid gi ytterligere slitasje på vindu og beslag. Det anbefales justering/vedlikehold av berørte vinduer.

• Basert på alder og ovennevnte avvik må det påregnes at flertallet av vinduer går mot slutten av sin levetid og snart må skiftes ut.

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

Mrk:
Kostnadsestimat gjelder utskiftning av vinduer med påviste råteskader da det er dette som gir TG3. Flertallet av vinduer må imidlertid påregnes utskiftet om ikke lenge, og kostnader vi da bli høyere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser et av områdene med råteskader.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør kjeller: Eldre tredør med felt av glass.
Entrédør u.etg: Malt dørblad med felt av isolerglass.
Terrassedør u.etg: Aluminium skyvedør med felt av isolerglass.
Hagedør stue: Eldre tredør med felt av glass.
Altandør: Malt dørblad med felt av isolerglass.
Entrédør 1.etg: Tredør med felt av isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Noen mindre skader på entrédører (u.etg. og 1.etg.) Avviket er av kosmetisk karakter. For å lukke avviket må det foretas lokal utbedring.

• Dør til kjeller samt dør til hage fra stue er eldre dører uten pakning. Disse dørene vil ikke ha samme tetting og isolasjonsevne som nyere dører.

• Altandør samt dør til kjeller har stor slitasje med sprekker i trevirket, og tilløp til råte i nedre del. Skadene gir redusert beskyttelse mot fukt, med risiko for alvorlig råteutvikling og forkortet levetid dersom de ikke utbedres. Det anbefales vedlikehold/overflatebehandling, eventuelt utskiftning.

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

TG 2 Altan

Beskrivelse
Nord-østvendt altan på 2,9 m² med utgang fra soverom.
Altanen er belagt med terrassebord.

Rekkverk av stående profiler og 6" toppbord.
Rekkverket ble kontrollert, høyden var 0,91 meter,
bør ikke være under 1,0 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist enkelte mindre råteskader. Råteskadene vil utvikle seg og til slutt føre til svikt av konstruksjonen. Materialer med råteskader bør skiftes ut.

• Øvrige overflater er værslitt. Slitt overflatebehandling vil etter hvert kunne føre til fukt/råteskader. Vedlikehold må påregnes for å unngå skader.

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

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

Andre utvendige forhold

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

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rom kjeller:
- Gang: Keramiske fliser på gulv, panel på vegger og i himling.
- Kjellerstue: Teppe på gulv, panel/murpuss på vegger og panel i himling.

Rom u.etg:
- Entré/gang: Keramiske fliser på gulv, murpuss på vegger og malt platekledning i himling.
- Hall: Laminat på gulv, panel/tapet/tegl på vegger og takplater/malt platekledning i himling.

Rom 1.etg:
- Entré/gang: Keramiske fliser på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
- Stue: Parkett på gulv, malt strie/tegl på vegger og takplater/panel i himling.

Mrk:
Overflater i ovennevnte rom er ikke vurdert da dette ikke er en del av forskrift til avhendingslova.
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.

⚠ 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 «høy radon aktsomhetsgrad». Det anbefales at det gjennomføres radonmåling (langtidsmåling over vinterhalvåret), og at radonreduserende tiltak vurderes dersom målingen viser verdier over tiltaksgrensen.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Skorstein i murkonstruksjoner.
Peisovn med glassfront i hall u.etg. og stue 1.etg.

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 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.
Utforete kjellervegger, dette ansees som risikokonstruksjon.
Hulltaking er foretatt, og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 77,2 % ved 18,0°C og trefukt på 17,7 vektprosent.

Merk at disse målingene kun gjelder ved hulltaking. Det er målt høyere fuktighet i konstruksjonen flere andre steder.

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 noe høyt fuktnivå inne i påført vegg. Det er også målt høyt fuktnivå utenpå påført vegg flere steder i kjeller, samt påvist synlige fuktskader. Dette tyder på sviktende fuktsikring og drenering. Det er sannsynlig at det også foreligger skjulte fukt/råteskader inne i påført veggkonstruksjon. For å lukke avviket må fuktsikring og drenering skiftes ut. I tillegg må påforede vegger i rom under terreng åpnes opp for å kartlegge skadeomfang, og organiske materialer med fukt/råteskader må skiftes ut.

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

Mrk:
Kostnadsestimat gjelder utbedring av konstruksjoner med fukt/råteskader i rom under terreng. Kostnader knyttet til utbedring av fuktsikring og drenering er beskrevet i eget punkt, og er derfor ikke medregnet her. Det gjøres også oppmerksom på at det ikke er mulig å si noe om omfanget av skjulte skader uten inngrep i konstruksjonene. Endelige kostnader kan derfor avvike fra kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Bildet viser måling av luftfuktighet (RF) ved hulltaking.



Bildet viser måling av trefukt i vegg, kjellerstue.



Bildet viser måling av trefukt i vegg, gang i kjeller.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Tilkomst fra luke i kjellerrom, samt utvendig luke ved inngang til kjeller.

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at dette er en særlig fuktutsatt konstruksjon som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon. Det anbefales jevnlig tilsyn for å se etter blant annet fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensproblemer.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis påvist noe høyt fuktnivå i trevirke (17,0 vektprosent), samt noe høy luftfuktighet (79,3 % RF). Eksakt årsak er vanskelig å fastslå, men sviktende drenering, begrenset ventilasjon og manglende dampsperre mot grunn er naturlige årsaker. Høy fuktighet vil over tid kunne føre til fuktskader i konstruksjonen. Det er ikke påvist fuktskader på befaringstiddspunktet. Tilstanden bør overvåkes jevnlig. Dersom det oppstår tegn til fuktskader i konstruksjoner må tiltak utføres. Det anbefales å etablere fuktsperre mot grunn.

Konsekvens/tiltak

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

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Plassbygde trapper i tre.

Vurdering av avvik:

• HMS:
Rekkverkshøyden i trapp mellom u.etg. og 1.etg. er under krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. For lavt rekkverk gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales å heve/utbedre rekkverket til forskriftsmessig høyde.

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte og slette dørblad.

Vurdering av avvik:

• Enkelte innvendige dører tar i karm. Dette gir nedsatt funksjon, samt økt slitasje på dørblad og karm. Aktuelle dører bør justeres, og eventuell slitasje på dørblad/karm utbedres.

Konsekvens/tiltak

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

VÅTROM

U.ETG. > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Areal: 3,9 m².
Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser/våtromsplater på vegger og takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett og badekar.
Avtrekksventil i himling.
Ukjent sluk (rist sitter fast).

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• 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 stedvise glipper i skjøter på plater, mangler fliser under badekar, samt at fall ikke er ihht dagens krav. 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

U.ETG. > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført, da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig. Våtsoner mot yttervegg og betong/murvegg. Tilstanden i tilliggende konstruksjon kan derfor ikke fastsettes, og det kan foreligge skjult fuktskade. Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i utvalgte områder. Det anbefales at forholdet utredes nærmere.

1.ETG. > BAD 1

TG 3 Generell

Beskrivelse

Areal: 10,0 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne og badekar.
Avtrekksventil i himling.
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. Det er også påvist tilnærmet flatt gulv, med stedvis motfall. 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

1.ETG. > BAD 1

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt uten å avdekke unormale forhold i konstruksjonen.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 62,1 % ved 14,9° C.
Trefukt var ikke målbart (trefukt er ikke målbart under 6,2 vektprosent).

For referansenivåer av fukt, se side 5.

Til info:
Det gjøres oppmerksom 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.



Bilde viser måling av luftfuktighet (RF).

1.ETG. > BAD 2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Areal: 3,8 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.
Avtrekksventil i himling.
Sluk av plast.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• 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 flatt gulv, og høy terskel ved dusj. Dette medfører at vann vil renne ut av rommmet ved en eventuell lekkasje. 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

1.ETG. > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking ble foretatt uten å avdekke unormale forhold i konstruksjonen.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 61,7 % ved 15,0 °C og trefukt på 10,1 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.



Bilde viser måling av luftfuktighet (RF).

KJØKKEN

1.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn
- Platetopp
- Oppvaskmaskin
- Mikrobølgeovn
- Kjøleskap
- Fryseskap

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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:
• Noe stor slitasje på enkelte fronter. Avviket er av kosmetisk karakter. For å lukke avviket må aktuelle fronter utbedres.

• Enkelte hengsler er slakke. Bør justeres, eventuelt skiftes.

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

1.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1.ETG. > GROVKJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Areal: 4,4 m².
Parkett på gulv, malt strie på vegger og takplater i himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: stål vaskekum/plate og opplegg for vaskemaskin.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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:

Tilstandsrapport

• Noe stor slitasje på innredning. Enkelte fronter bør justeres.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør) og kobber.
- Stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber. Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det er påvist at lekkasjevann i fordelerskap ikke ledes til sluk, og at det ikke er montert automatisk lekkasjestopper. En lekkasje vil da ikke ledes bort eller stoppes automatisk, med risiko for vannskade. Det anbefales å installere automatisk lekkasjestopper.

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

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør av plast.

Mrk:
Kun synlige avløpsrør er besiktiget.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Eldre avløpsledninger har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av avløpsledninger.

• På loftet mangler en del av avløpsrør for lufting. Det ser ut som at gjennomføring i tak er etablert, men at det er glemt å koble denne sammen med avløpsrøret som kommer opp fra etasjen under. Dette medfører at fuktig luft slipper ut på loft og kan potensielt skaper fuktskader. Manglende rørstykke må monteres. Røret bør også kondensisoleres.

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder (over 15 år) som medfører usikker fremtidig funksjon. Erfaringsbasert funksjonstid 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.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Varmepumpe i stue.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmepumpen er oppbrukt. Varmepumpen 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 kjellerrom.
Volum: 194 liter. Produsert: 2020.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Dersom det oppstår lekkasje fra berederen vil det kunne medføre fuktskader i nærliggende konstruksjoner. Det bør etableres automatisk vannstopper med sensor under bereder.

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap i hall u.etg.
Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter
og strømmåler.
Hovedsikring på 50 ampere.

Kurser:
20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 3 stk.
10 ampere: 6 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme på begge bad samt kjellerstue.
- Varmepumpe i stue.

Vurdering av avvik:
• HMS:
Det er ikke framvist samsvarserklæring for deler av anlegget som bør ha dette. Uten samsvarserklæring kan det ikke bekreftes at el-arbeid er utført forskriftsmessig. Dette øker fare for brann- og elektrisk støt, og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at samsvarserklæring fremskaffes/framvises. Dersom dette ikke er mulig anbefales det at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

HMS:
Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av dette anbefaler jeg også 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

Boligen har røykvarsler og slukkeapparat.

Vurdering av avvik:
• HMS:
Slukkeapparat er over 10 år gammelt. Fare for at det ikke vil fungere ved eventuell brann. Nytt slukkeapparat må skaffes.

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. Eventuell plast (dreneringsrør og knotteplast) blir porøs og kan sprekke opp.

• Det er ved hulltaking i rom under terreng påvist noe høyt fuktnivå inne i påført vegg. Det er også målt høyt fuktnivå utenpå påført vegg flere steder i kjeller, samt påvist synlige fuktskader. Dette tyder på sviktende fuktsikring og drenering. Det er sannsynlig at det også foreligger skjulte fukt/råteskader inne i påført veggkonstruksjon. For å lukke avviket må fuktsikring og drenering skiftes ut. I tillegg må påførede vegger i rom under terreng åpnes opp for å kartlegge skadeomfang, og organiske materialer med fukt/råteskader må skiftes ut.

• Terrenget utenfor boligen faller stedvis mot bygningen. Dette bidrar til økt fuktbelastning mot grunnmur. Konsekvensen er, i likhet med sviktende fuktsikring og drenering, risiko for fukt- og råteskader i rom under terreng. I forbindelse med utbedring av drenering må det sørges for at det etableres tilstrekkelig fall og bortledning av vann fra bygningen.

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

Mrk:
Kostnader knyttet til utbedring av fuktsikring og drenering er vanskelig å estimere uten å kjenne til forholdene under terreng. Noen ganger kan eksisterende masser gjenbrukes, andre ganger må de skiftes ut. Det kan også være fjell som gjør dreneringen krevende. Det kan derfor ikke utelukkes at totale kostnader vil overskride estimatet under.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur/fundamenter av lettklinkerelementer/betong.

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

Vurdering av avvik:
• Det er observert enkelte mindre riss i grunnmuren. Dette vurderes ikke å ha å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning og ingen tiltak anses som nødvendig slik det fremstår i dag. Dersom det oppstår endringer bør dette undersøkes nærmere for å kartlegge årsaken og vurdere eventuelle nødvendige tiltak.

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

Tilstandsrapport

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

• 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 mangler snøfangere der dette er krav etter byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, uavhengig av krav ved oppføring. Manglende snøfangere gir fare for snøras/takras med risiko for personskade og skade på underliggende areal. Det anbefales å montere snøfangere i henhold til gjeldende forskriftskrav.

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

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

• HMS:
Rekkverkshøyden i trapp mellom u.etg. og 1.etg. er under krav i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. For lavt rekkverk gir økt fare for fall og personskade. Det anbefales å heve/utbedre rekkverket til forskriftsmessig høyde.

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

• HMS:
Det er ikke framvist samsvarserklæring for deler av anlegget som bør ha dette. Uten samsvarserklæring kan det ikke bekreftes at el-arbeid er utført forskriftsmessig. Dette øker fare for brann- og elektrisk støt, og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at samsvarserklæring fremskaffes/framvises. Dersom dette ikke er mulig anbefales det at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

HMS:
Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av dette anbefaler jeg også 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.

• HMS:
Slukkeapparat er over 10 år gammelt. Fare for at det ikke vil fungere ved eventuell brann. Nytt slukkeapparat må skaffes.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje/hobby

Byggeår

Kommentar
Byggeår ikke opplyst

Standard
Bygget har normal standard iht. byggeår.

Vedlikehold
Bygget trenger vedlikehold/utbedringer.

Beskrivelse
Areal: 51,73 m².
Grunnmur i betong. Gulv mot grunn i betong.
Oppført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning.
Takkonstruksjon i tre, tekket med betongtakstein.
Renner og nedløp i plast.

Garasjen er observert, ikke tilstandsvurdert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

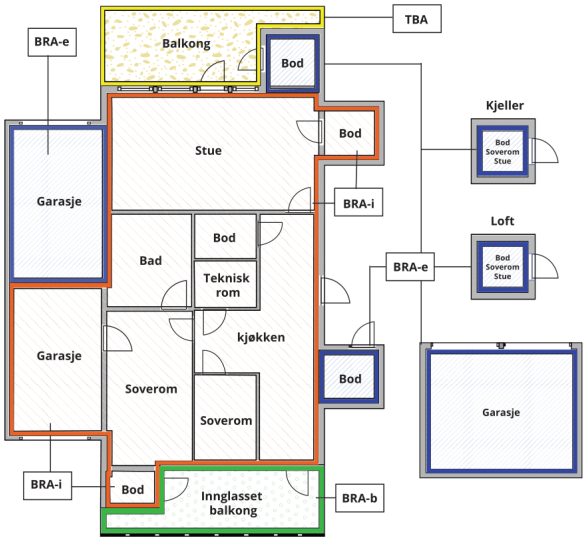
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	44			44	
U.etg.	30			30	
1.etg.	122			122	3
SUM	**196**				**3**
SUM BRA	**196**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Gang, kjellerstue, kjellerrom 1, kjellerrom 2, kjellerrom 3, kjellerrom 4		
U.etg.	Entré/gang, hall, bad		
1.etg.	Entré/gang, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken, grovkjøkken, bad 1, bad 2, bod		

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer kjeller:
- Gang: 8,4 m²
- Kjellerstue: 18,0 m²
- Kjellerrom 1: 3,0 m²
- Kjellerrom 2: 5,4 m²
- Kjellerom 3: 3,0 m²
- Kjellerom 4: 2,7 m²

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

Arealer u.etg:
- Entré/gang: 6,8 m²
- Hall: 17,5 m²
- Bad: 3,9 m²

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

Arealer 1.etg:
- Entré/gang: 8,7 m²
- Sov 1: 17,6 m²
- Sov 2: 10,2 m²
- Stue/kjøkken: 57,5 m²
- Grovkjøkken: 4,4 m²
- Bad 1: 10,0 m²
- Bad 2: 3,8 m²
- Bod: 6,2 m²

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

Boligen består av to overliggende etasjer (kjeller og 1.etg.),
samt et forskjøvet plan/halvplan (u.etg).
De tre planene er her oppgitt som etasjer.
Takhøyde i kjeller er ca 2,1 meter.

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 godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Mrk:
Bygningstegninger forelå ikke på befaringstidspunktet og er mottatt i etterkant. Boligen har en kompleks planløsning. Tegningene er etter beste evne sammenholdt med observasjoner fra befaringen.

Det gjøres også oppmerksom på at det, så langt undertegnede kan se, ikke er fremlagt tegninger for hele kjellerplanet slik det fremstår i dag.

Ettersom tegningsgrunnlaget ikke var tilgjengelig under befaringen, har den bygningssakkyndige ikke hatt anledning til å foreta en samtidig fysisk kontroll av boligen mot tegningene. Dette kombinert med kompleks planløsning gjør at det derfor kan 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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etg.		52		52	
SUM		**52**			
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etg.		Garasje, hobby/lager 1, hobby/lager 2, hobby/lager 3	

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer:
- Garasje: 20,3 m²
- Hobby/lager 1: 14,4 m²
- Hobby/lager 2: 8,3 m²
- Hobby/lager 3: 7,0 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.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2026	Ben Terje Myhre	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	36	192		0	1488.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nordeidåsen 30

Hjemmelshaver
Nordeide Bjørg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde.
Fra boligen er det utsikt over nærområdet.
Området består av hovedsakelig eneboliger, tomannsboliger
og småhusbebyggelse

Det er flere dagligvarebutikker, skoler og barnehager i området.
Kort gangavstand til Søreide skole
Thon Senter Lagunen ligger ca. 10 minutter unna med bil.
Her finner man de fleste servicetilbud/fasiliteter.
Det er også nærhet til Sandsli/Kokstad-området hvor man finner
mange arbeidsplasser. Bergen lufthavn Flesland er ca. 10 minutter unna.
Det er gode muligheter for aktivitet og friluftsliv.
Man finner treningssenter på Kokstad, og det er gode
turmuligheter i området. Kyrkjetangen ligger i nærheten med strand og stupebrett.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplanen er ikke gjennomgått.

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

Annen informasjon:
Grunnkrets: Nordeide.
Valgkrets: Sandsli.
Kirkesogn: Søreide.

Om tomten

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

Parkering

Garasje og biloppstillingsplass.

Heftelser

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

Servitutter

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.11.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	04.11.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita (EDR)	08.11.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.11.2026	Opprinnelig rapport
2	13.11.2026	Endring etter korrektur

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.»*