Tilstandsrapport

Rekkehus

Bråtet 166, 5154 BØNES

BERGEN kommune

gnr. 20, bnr. 995

Markedsverdi

4 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 15.10.2026 **Rapportdato:** 12.11.2026 **Oppdragsnr.:** 18859-1534 **Eiendomsverdi ref nr:** GB3352

Autorisert foretak: Takst Partner Vest AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stig Opheim **Vår ref:** Stig Opheim

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.

Takst Partner Vest

Om oss
Takst Partner Vest består av tre erfarne takstmenn:
Stig Opheim, Kjell Erik Bjorheim og Erik Johannesen.
Vårt naturlige markedsområde er Bergen og Stavanger området, men gjelder det større takseringsoppdrag og næringstaksering, påtar vi oss oppdrag også ellers i landet. Kundene våre er privatpersoner, eiendomsmeglere, banker, forsikringsselskaper og bedrifter.
Takst Partner Vest er medlem av Norsk Takst og autorisert i henhold til forbundets regler, herunder krav til skole og etterutdanning. Vi er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til oss selv både når det gjelder integritet og faglig kompetanse.
Kjell Erik Bjorheim er ansvarlig takstmann i Rogaland.

Rapportansvarlig



Stig Opheim
Uavhengig Takstingeniør
stig@tpvest.no
930 82 571

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

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.

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

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

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

Beskrivelse av eiendommen

Oppsummering og referansenivå
Bygningen er oppført i 1983. Referansenivået for vurderingen er derfor bygningsloven av 1965 og byggeforskrifter av 1. august 1969, samt alminnelig byggeskikk og fagmessig utførelse på oppføringstidspunktet.

Merk: Bygninger fra 1983 har generelt lavere standard på blant annet varmeisolering, tetthet og ventilasjon sammenlignet med dagens forskriftskrav.
Boligen bærer preg av vedlikeholdsmangler, og det må påregnes oppussing og påkostninger.

For utfyllende vurderinger og tilstandsgrader henvises det til rapportens enkelte punkter.

Rekkehus - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Taket har betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå.
Opprinnelig taktekking fra byggeår.
Takrenner og nedløp er av plast. Pipa er beslått over tak (utført i nyere tid).
Det er montert stigetrinn på taket for tilkomst til pipa, men det er ikke montert plattform.

Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre og sutakplater.
Det er kaldtloft.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med liggende enkelfalset bordkledning.
Det er også felt med stående kledning.

Det er malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeåret.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med isolerglass i dørblad.
Det er balkong med utgang fra stue på ca. 15,75 m², oppført i trekonstruksjon av trykkimpregnert materiale.
Rekkverket er i tre og har en høyde på 90 cm.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er utført med laminat, flis og belegg.
Veggene er utført med tapet, trepanel og malte plater. Himlingen er utført med malte plater og himlingsplater.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i trekonstruksjoner.
Det er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger.
Huset er heller ikke bygget med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område med høy radonforekomst.
Radonmåling bør gjennomføres.

Det er elementpipe og peisovn i stue.
Det er innvendig malt tretrapp.

Det er malte glatte dører og malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Underetasje › Bad
Fliselagt bad med gulvvarme. Det er ikke kjent når badet ble fliselagt, og det foreligger ikke dokumentasjon på dette.
Dagens eiere har montert gulvbelegg-fliser på gulv utenfor dusjsone.
Røropplegg/sluk er ikke skiftet i forbindelse med fliselegging av badet.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, og tidspunkt for oppussing av badet er ikke kjent.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Eldre vaskerom med våtromsbelegg og sluk i gulvet. Vegger og tak har malte flater.
Veggmontert skyllekar i stål, røropplegg til vaskemaskin.
Vaskerommet er i daglig bruk, men er på slutten av forventet levetid og det må påregnes full oppgradering.

Våtrom › 1. Etasje › Wc/dusj
Flislagt våtrom med gulvvarme.
Eier opplyser at våtrommet er pusset opp i regi av tidligere eier, men at de ikke kjenner til når dette ble utført.
Det opplyses videre at oppussingen sannsynligvis er gjort før år 2010.
Røropplegg er ikke skiftet i forbindelse med fliselegging av våtrommet.
Sanitærutstyret består av servantskap, toalett og dusj med dusjvegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har profilerte fronter, et overskap med glassfront.
Det er laminat benkeplate med nedfelt vaskekum i stål.
Fliser på vegg mellom over og underskap.
Integrert oppvaskmaskin.
Ventilator over kokesone.
Åpen stue/kjøkkenløsning.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og yttervegg.
Det er elektrisk avtrekksvifte på bad.
Det er installert en Toshiba luft-til-luft varmepumpe. Utedelen er montert på bodvegg, og innedelen er montert i trapperommet.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.
Opprinnelig varmtvannsbereder plassert på vaskerom.
Sikringsskap er plassert i underetasje.
Skrusikringer.
Aut. sikring/jordfeilbryter 40 amp.
Hovedsikring 3 x 35 amp.
Gulvvarme på bad og i vindfang.
Varmepumpe 16 amp.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.
Dreneringen består av drenerende masser fra 1983.
Grunnmur i murkonstruksjon.
Eiendommen ligger i lett skrånende vestvendt orientert terreng.
Eiendommen ligger i et område med Fysisk risiko -Overvann 2.
Avløpsrørene er av ukjent type og fra 1983. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av ukjent type og fra 1983. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	121 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	121 m²
Totalpris	4 900 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 900 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

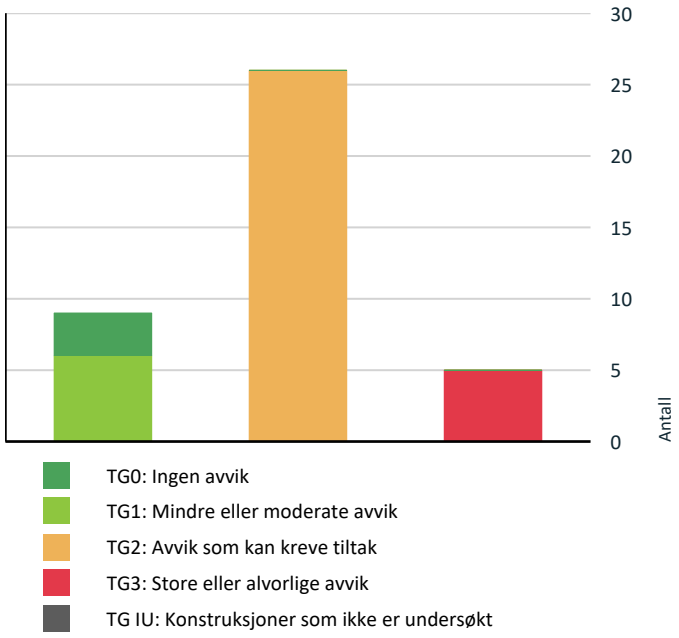
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Opprinnelig skillevegg i sportsbod i første etasje er fjernet og omgjort til en stor bod.
Vegg mellom stue og kjøkken i andre etasje er revet og endret til åpen stue/kjøkkenløsning.

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

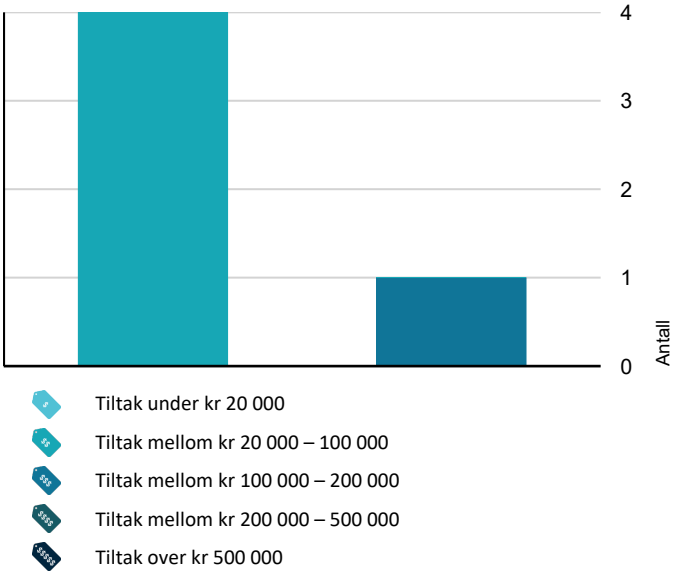
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.
Boligen var ikke ryddet eller klargjort for takstbefaring, det var enkelte rom i huset med dårlig tilkomst grunnet lagrede gjenstander.
Det tas forbehold om skader som ikke er observert grunnet manglende tilkomst.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	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 > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Wc/dusj > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Wc/dusj > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Wc/dusj > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Wc/dusj > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Wc/dusj > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Wc/dusj > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere	Gå til side
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.	
⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	
⚠	Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.	

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1983

Kommentar
EDR

Anvendelse
Beboelse/eget bruk

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Boligen trenger forefallende vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå. Opprinnelig taktekking fra byggeår.
Eier opplyser at det var en lekkasje rundt skorsteinen i forbindelse med en storm for noen år siden.
Det ble foretatt midlertidig tetting rundt skorsteinen med asfaltbelegg etter lekkasjen, og det er ikke påvist lekkasje etter dette.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

• Taket bør rengjøres for mose, og skadede eller sprukne takstein bør skiftes ut for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid på taktekkingen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

• 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.





Taktekking er mosegrodd og bærer preg av slitasje.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast. Pipa er beslått over tak (utført i nyere tid).
Det er montert stigetrinn på taket for tilkomst til pipa.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i beslagløsninger.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

• Det er utført en midlertidig tetting med asfaltbelegg i overgang mellom skorstein og takstein etter lekkasje. Dette bør utbedres med en varig og fagmessig løsning for å unngå risiko for nye lekkasjer og følgeskader på takkonstruksjonen.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Det bør monteres snøfangere på taket for å oppfylle sikkerhetskrav og hindre fare for snøras, som kan medføre personskader eller skade på eiendom.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre og sutakplater. Det er kaldtloft.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

Tilstandsrapport

• Loftet var vanskelig tilgjengelig på grunn av lagrede gjenstander ved befaringen. Det anbefales at loftet kontrolleres nærmere når tilkomst er etablert.

Konsekvens/tiltak
• Eier opplyser at det var en lekkasje rundt skorstein for noen år siden, og på bakgrunn av dette ble skorstein beslått over tak.



Lagrede gjenstander og vanskelig tilkomst på befaring.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med liggende enkelfalset bordkledning. Det er også felt med stående kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Det er registert stedvis malingsslitasje på fasader, og det må påregnes vedlikehold/overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

• Det bør monteres musebånd eller annen egnet gnagesikring for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen.
Manglende gnagesikring øker risikoen for at mus og andre skadedyr kan komme inn i veggkonstruksjonen, noe som kan føre til skader på isolasjon og bygningsmaterialer.

• Det bør monteres musebånd eller annen egnet gnagesikring for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen.
Manglende muse- eller gnagesikring øker risikoen for at mus og andre skadedyr kan komme inn i veggkonstruksjonen, noe som kan føre til skader på isolasjon og bygningsmaterialer.

• Fasadene bør males eller overflatebehandles for å hindre videre slitasje og redusere risikoen for fukt- og råteskader i trekonstruksjonen.







Stedvis malingsslitasje.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

• Karmene i vinduene er slitte, det er sprekker i trevirket, og de har utvendig slitasje på malingen.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

• Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport

• Karmene i vinduene bør utbedres eller skiftes ut for å hindre ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fuktinntrengning som kan føre til råte og skader på omkringliggende konstruksjoner.
Vindu på soverom har knust glass og må skiftes for å ivareta sikkerhet og funksjon.

• Vinduer bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold, og det må påregnes utskifting av enkelte vinduer på grunn av alder og tilstand.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for punktering av glass, redusert isolasjonsevne og mulige fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.







Pågående malerarbeid.



Knust glass på soveromsvindu i 1. etasje.

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med isolerglass i dørblad.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

• Inngangsdøren har tydelige tegn på slitasje, og det er knust glass i sidefeltet som må utbedres.
Balkongdørene har betydelig værslitasje og nærmer seg slutten av forventet levetid. Utskifting må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er balkong med utgang fra stue på ca. 15,75 m², oppført i trekonstruksjon av trykkimpregnert materiale. Rekkverket er i tre og har en høyde på 90 cm.

Vurdering av avvik:

• Balkongdekket og rekkverket har slitasje i malingslaget og har behov for vedlikehold.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Balkongdekket og rekkverket bør vedlikeholdes, for eksempel ved å skrape og male overflater, for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råte og skader på konstruksjonen.

• Det bør monteres beslag mellom balkongdekke og yttervegg/fasade for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Manglende beslag øker risikoen for fukt- og råteskader i tilstøtende bygningsdeler.



Balkongdekke bærer preg av slitasje og trenger vedlikehold.



Rekkverkshøyde er ca. 90 cm, dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm.



Balkongdekke bærer preg av slitasje.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er utført med laminat, flis og belegg.

Vurdering av avvik:

• Stedvis er det observert bruksslitasje i form av hakk og sår i gulvet. Vedlikehold og utskifting av enkelte overflater kan bli nødvendig.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres vedlikehold eller utskifting av gulvoverflater med hakk og sår for å hindre videre slitasje og forringelse av gulvets funksjon og utseende. Manglende utbedring kan føre til økt skadeomfang og redusert levetid på gulvet.



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med tapet, trepanel og malte plater. Himlingen er utført med malte plater og himlingsplater.

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.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert riss, sår og hakk i enkelte overflater. Vedlikehold eller utskifting av disse overflatene bør vurderes.

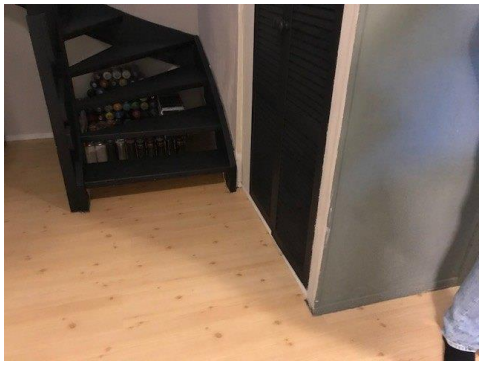
Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres nødvendig vedlikehold eller utskifting av overflater med riss, sår og hakk for å unngå videre forringelse og redusert estetisk og funksjonell kvalitet. Manglende utbedring kan føre til økt slitasje og behov for mer omfattende tiltak på sikt.

Tilstandsrapport



Slitasje i tak rundt loftsluke.



Bruksslitasje på overflater.



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger.
Huset er heller ikke bygget med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område med høy radonforekomst.
Radonmåling bør gjennomføres.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og peisovn i stue.
Eier opplyser at ildstedet har fungert tilfredsstillende og at det ikke har vært noen problemer med ovnen.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det bør monteres ildfast plate på gulv og vegg ved sotluke/feieluke for å redusere risikoen for at glør eller sot antenner brennbart materiale. Manglende ildfast plate medfører økt brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.





Det mangler ildfast plate på gulv og vegg i ved sotluke i underetasje.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat, og veggene er innvendig utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt i bod, med måleresultat 21.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.

• Det påviste fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
Ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge årsak og omfang, slik at eventuelle skader kan forebygges.
Utforede vegger under terreng anses som en risikokonstruksjon med tanke på kondensering, sopp- og råteskader.



Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå i innforet vegg mot terreng i bod underetasje.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å unngå risiko for at barn kan falle gjennom eller sette seg fast, noe som utgjør en sikkerhetsfare.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Det bør monteres håndlist i trappeløpet.



Avstand mellom trappetrinn bør utbedres/reduseres for å unngå fallskader.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte glatte dører og malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

• Det bør foretas justering eller utbedring av dører med monteringsavvik og skjevheter for å sikre funksjonell bruk og forhindre ytterligere slitasje eller skade på dør og karm. Manglende utbedring kan medføre at dørene blir vanskelig å åpne eller lukke, samt redusert levetid.

Tilstandsrapport



Dør med glassfelt i mellom entre/gang underetasje.



Enkelte dører tar i karmen og må justeres.



Hakk/hull i dør til soverom i 1. etasje

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om problemer relatert til skadedyr i boligen.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Fliselagt bad med gulvvarme. Det er ikke kjent når badet ble fliselagt, og det foreligger ikke dokumentasjon på dette.
Dagens eiere har montert gulvbelegg-fliser på gulv utenfor dusjsone.
Røropplegg er ikke skiftet i forbindelse med fliselegging av badet.





UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, og tidspunkt for oppussing av badet er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Flisefuger og silikonfuge i dusjsonen er skitne, og det er stedvis forekomst av svertesopp.

Konsekvens/tiltak

• Flisefuger og silikonfuger bør rengjøres grundig, og svertesopp fjernes for å hindre videre vekst og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima. Dersom soppveksten vedvarer, bør det vurderes å bytte ut fugene for å sikre god hygiene og funksjon.

Tilstandsrapport







Det er stedvis svertesopp på flisefuger og mykfuge i dusjsone.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca. 10 mm fra dørterskel til topp slukrist.
Fallet på gulvet er varierende, og deler av badegulvet har motfall.
Det er montert gulvbelegg-fliser oppå gulvfliser utenfor dusjsonen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk på hele badegulvet, og det må etableres åpning i sokkellist slik at vann utenfor dusjsonen ledes til sluk.

Konsekvensen ved å ikke utbedre dette er økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner, da vann kan bli liggende på gulvet eller trenge inn i omkringliggende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt er ukjent. Det er eldre soilsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 10 mm.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har opprinnelig støpejernssluk fra byggeåret, og er på slutten av forventet levetid. Det må påregnes utskifting.

Det bør også vurderes å etablere nytt vanntett sjikt og membran, da dagens løsning har usikker funksjon og økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Manglende dokumentasjon på utførelse gir økt usikkerhet om kvalitet og levetid.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

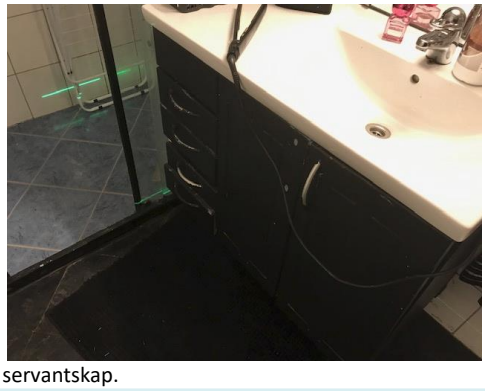
Vurdering av avvik:

• Servantskapet har synlig bruksslitasje på overflatene, og hengslene til skapdøren har løsnet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Servantskapet bør utbedres eller skiftes ut, og hengslene til skapdøren må festes for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere skade. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere slitasje eller skade på innredningen.





Slitasje på servantskap.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte, tilluft via dørterskel.



UNDERETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er utført i soverommet. Måleresultatet viser en verdi på 8.



Hulltaking ble foretatt på soverom, unormale avvik ble ikke påvist.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Eldre vaskerom med våtromsbelegg og sluk i gulvet. Vegger og tak har malte flater.
Veggmontert skyllekar i stål, røropplegg til vaskemaskin.
Vaskerommet er i daglig bruk, men er på slutten av forventet levetid og det må påregnes full oppgradering.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Opprinnelig sluk i gulvet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 8.

1. ETASJE > WC/DUSJ

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt wc/dusj med gulvvarme.
Eier opplyser at badet er pusset opp i regi av tidligere eier, men at de ikke kjenner til når dette ble utført. Det opplyses videre at oppussingen sannsynligvis er gjort før år 2010.
Sanitærutstyret består av servantskap, toalett og dusj med dusjvegg.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.
Røropplegg er ikke skiftet ifbm oppussingsarbeid.





1. ETASJE > WC/DUSJ

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert levetid og fuktskader i konstruksjonen.

1. ETASJE > WC/DUSJ

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser, og himlingen har malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), og løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist fuktighet i nedre del av listverk og dørkarm. Utbedring anbefales for å hindre videre fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. ETASJE > WC/DUSJ

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca. 5mm.
Badegulvet har tilnærmet flatt gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

• Badegulvet har tilnærmet flatt fall, noe som medfører risiko for at vann ved eventuell lekkasje utenfor dusjsonen ikke vil renne til sluk på grunn av tett sokkelkant ved dusjveggene.
Dette øker faren for fuktskader i konstruksjonen dersom lekkasje oppstår.
Forholdet bør utbedres for å redusere risikoen for følgeskader.

• Silikonfuger og flisefuger bærer preg av slitasje.
Det er misfarging på flisene etter søl med neglelakk, og enkelte fliser har hakk i emaljen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Slitte silikon- og flisefuger bør skiftes ut for å opprettholde tilstrekkelig tetthet og hindre fuktskader.
Misfargede og skadede fliser bør vurderes utbedret eller skiftet for å unngå videre forringelse og sikre et hygienisk og funksjonelt våtrom.



Silikonfuge under terskel er slitt.

Tilstandsrapport



Søl/merker etter neglelakk på flisene.

1. ETASJE > WC/DUSJ

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 5 mm.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Sluket er en eldre plastsluk med klemt klemring, membran er ikke synlig og tettesjikt er ikke dokumentert.

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

TG-2 er satt på bakgrunn av alder og observert tilstand.

1. ETASJE > WC/DUSJ

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

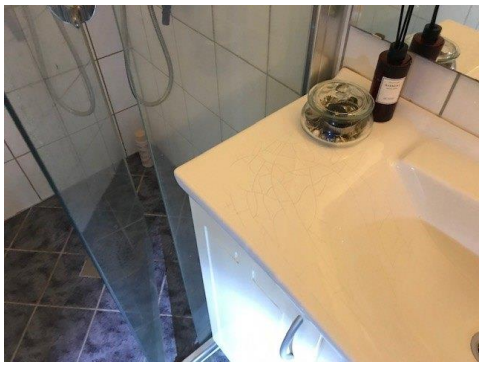
Våtrommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusj med dusjvegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/krakelering på servanten. Dusjveggene er løse og bør utbedres eller skiftes.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom de forverres eller gir praktiske problemer, bør utbedring eller utskifting vurderes.



Servant er krakelert.



Dusjvegger er løse og må utbedres.

1. ETASJE > WC/DUSJ

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte, tilluft via dørterskel.

Vurdering av avvik:

• Avtrekksviften er defekt og fungerer ikke som den skal.

Konsekvens/tiltak

• Avtrekksviften bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på våtrommet. Manglende ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, som igjen øker risikoen for mugg- og råteskader.

1. ETASJE > WC/DUSJ

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 8.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har profilerte fronter, et overskap med glassfront.
Det er laminat benkeplate med nedfelt vaskekum i stål.
Fliser på vegg mellom over og underskap.
Integrert oppvaskmaskin.
Ventilator over kokesone.
Åpen stue/kjøkkenløsning.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis registrert noe overflateslitasje på kjøkkenfronter. I tillegg er skapside og sokkellist delvis oppsvulmet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres lokal utbedring eller utskiftning av skadede fronter, skapsider og sokkellist for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjon og estetikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene utvikle seg og føre til ytterligere slitasje eller fuktskader.





Oppsvulmet skapside og sokkel langs gulv.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilator med normal funksjon/tilstand.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Tilstandsrapport



Synlige avløpsrør i plast. Det er stengekran i kjøkkenbenk.



Avtrekksvifte på bad i 2. etasje er defekt.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og yttervegg.
Det er elektrisk avtrekksvifte på bad.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

• Ventilasjonsløsningen bør utbedres ved å etablere tilstrekkelig ventilasjon i alle oppholdsrom.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktighet og risiko for muggdannelse.



Ventil i vegg på vaskerom.



Ventil i vegg i bod.

TG 3 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert en Toshiba luft-til-luft varmepumpe. Utedelen er montert på bodvegg, og innedelen er montert i trapperommet.

Årstall: 200787 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Varmepumpen er defekt og har ikke vært i bruk i nåværende eiers eiertid.

Konsekvens/tiltak

• Varmepumpen bør undersøkes av kvalifisert fagperson for å avklare om reparasjon eller utskifting er nødvendig, da defekt varmepumpe medfører manglende oppvarming og kan føre til økte oppvarmingskostnader samt redusert komfort i boligen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.
Opprinnelig varmtvannsbereder plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

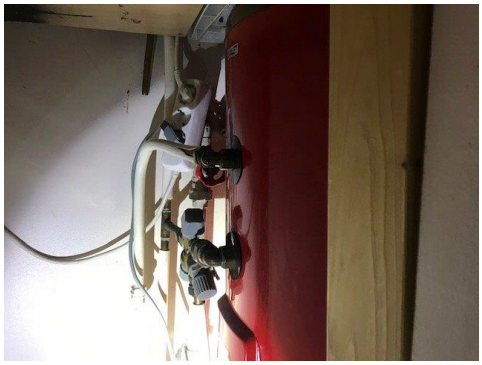
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Støpsel er montert til løs skjøteledning, noe som øker risikoen for varmgang. Dette bør utbedres for å ivareta sikkerheten.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



Støpsel er montert til løs skjøteledning. Dette øker risiko for varmgang og må utbedres.

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 er plassert i underetasje.
Skrusikringer.
Aut. sikring/jordfeilbryter 40 amp.
Hovedsikring 3 x 35 amp.
Gulvvarme på bad og i vindfang.
Varmepumpe 16 amp.

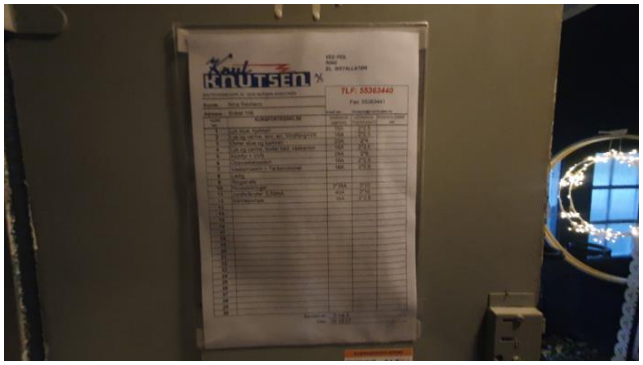
Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det må monteres røykvarslere i begge etasjer, samt brannslukkingsapparat.

Vurdering av avvik:

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.
Tilstandsgrad er ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dreneringen består av drenerende masser fra 1983. Det er ikke observert fuktsikring eller grunnmursplast på tilgjengelige nivåer.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i bunnsvill ved hulltaking i påforingsvegg i kjellerbod. Dette indikerer fuktvandring i grunnmur fra terreng.

Konsekvens/tiltak

• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre dreneringen og fuktsikringen rundt grunnmuren for å hindre videre fuktvandring.
Konsekvensen av forhøyet fuktnivå er økt risiko for skader på konstruksjonen, sopp- og råteutvikling, samt redusert innemiljø.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i murkonstruksjon. Hoveddelen av grunnmuren ligger under terrengnivå.
Det ble ikke observert sprekkdannelser eller unormale skjevheter på tilgjengelige nivåer.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i lett skrånende vestvendt orientert terreng.
Eiendommen ligger i et område med Fysisk risiko -Overvann 2.
Total fysisk risikoscore for denne eiendommen er 2 av 6, der 6 er høyeste risiko.
Total fysisk risikoscore settes lik den høyeste risikoscoren for de underliggende fysisk risiko scenariene.

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

Beskrivelse

Avløpsrørene er av ukjent type og fra 1983. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og fra 1983.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Det bør monteres snøfangere på taket for å oppfylle sikkerhetskrav og hindre fare for snøras, som kan medføre personskader eller skade på eiendom.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det bør monteres ildfast plate på gulv og vegg ved sotluke/feieluke for å redusere risikoen for at glør eller sot antenner brennbart materiale. Manglende ildfast plate medfører økt brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å unngå risiko for at barn kan falle gjennom eller sette seg fast, noe som utgjør en sikkerhetsfare.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

Tilstandsrapport

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

121 m²/121 m²

Rekkehus: Vindfang, Entré, 3 Soverom, 2 Bad, Vaskerom, 2 Bod, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 900 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 900 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Boligen bærer preg av forefallende vedlikeholdsmangler og det må påregnes påkostninger/oppussingsarbeid.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bønesskogen 347 ,5154 BØNES			19-10-2026	4 990 000	**4 850 000**	1 181 746	6 031 746	**52 910**
	114 m²	1984	2 sov						
2	Bråtet 55 ,5148 FYLLINGSDALEN			04-10-2026	5 990 000	**5 990 000**	150 694	6 140 694	**51 602**
	119 m²	1975	4 sov						
3	Bråtet 152 ,5154 BØNES			11-05-2026	4 790 000	**5 500 000**		5 500 000	**50 000**
	110 m²	1983	3 sov						
4	Bønesskogen 246 ,5154 BØNES			24-02-2025	4 990 000	**5 500 000**		5 500 000	**49 107**
	105 m²	1985	3 sov						
5	Bråtet 158 ,5154 BØNES			23-04-2026	4 490 000	**4 700 000**		4 700 000	**43 119**
	109 m²	1983	3 sov						

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring (estimert)	Kr.		9 000
Komm. avgifter	Kr.		19 500
Felleskostnader utgjør for tiden kr. 1330,- pr. mnd, dette inkluderer vedlikehold av fellesareal, forsikring, tv/bredbånd.	Kr.		15 960
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**44 500**

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 450 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.		**2 800 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 800 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		2 100 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**2 100 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**4 900 000**

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

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

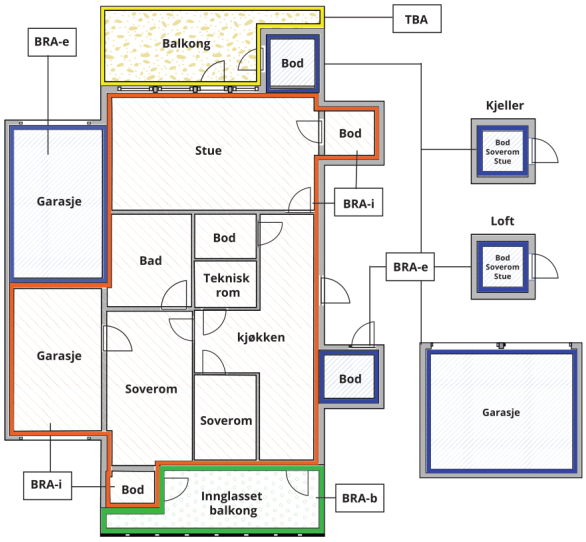
Hva er måleverdig areal?

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.

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	60			60	
1. Etasje	61			61	16
SUM	**121**				**16**
SUM BRA	**121**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Vindfang, entré m/trapp, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, bod, sportsbod		
1. Etasje	Stue/kjøkken, soverom, wc/dusj		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med lasermåler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelig skillevegg i sportsbod i første etasje er fjernet og omgjort til en stor bod.
Vegg mellom stue og kjøkken i andre etasje er revet og endret til åpen stue/kjøkkenløsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2026	Stig Opheim	Takstingeniør
	Øystein Thanh Nguyen	Senioradvokat, Ryger
	Lene-Therese Mindaas	Hjemmelshaver

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	20	995		0	167 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bråtet 166

Hjemmelshaver
Mindaas Lene-Therese, Forslund Oskar Michael

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og populært boligområde på Bråtet i Fyllingsdalen.
God tilknytning til nærområdet med kort avstand til skole, barnehage, offentlig transport og dagligvare.
Få minutters kjøring til Oasen senter med butikker og daglige servicetilbud.
Fine turmuligheter i nærmiljøet.
Utsikt over nærområdet/nabolaget.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikehold.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikehold.

Regulering

Planidentifikasjon 5395000
Vertikalnivå På grunnen/vannoverflate
Planstatus Endelig vedtatt arealplan
Plannavn FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 7, B28
Planbestemmelse Uten bestemmelser
Ikraftredelsesdato 09.03.1982
Lovreferanse BL 1965

Om tomten

Eiet tomt på 167 m²
Bakhage med skiferheller, natursteinsmur og grøntareal med busker og trær.
Utebod på ca. 3 m² i bakhagen. Utebod trenger forefallende vedlikehold.

Betongdekke foran inngangsparti.
Parkering/biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg med elbil-lader.

MERK: Fellesareal, garasjer og parkeringsplass på gnr. 20 bnr. 971 er opprettet som et realsameie for rekkehusene på Bråtet.
Hver sameie eier derfor en ideell 1/84 del av sameiet, se blant annet vedtektene.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter i eiendomsrett:

1984/10829-2/106 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
16.04.1984 pliktig medlemskap i velforeningen m.v.
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde

Kommuneplan

Planidentifikasjon 65270000
Plantype Kommuneplanens arealdel
Planstatus Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato 19.06.2019
Plannavn BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

Arealbruk Bebyggelse og anlegg
Arealbrukstatus Framtidig
Områdenavn Y
Planidentifikasjon 65270000

Støy Gul sone iht. T-1442
Hensynsonenavn H220_3
Beskrivelse Vei støy - gul sone
Planidentifikasjon 65270000

Bebyggelsen

Rekkehus over to etasjer bygget i 1982/1983.
Nærområdet består hovedsakelig av tilsvarende bebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke fremvist		Fullverdi		9 000

Kommentar
Premie er estimert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	16.10.2026		Gjennomgått		Nei
Meglerpakke		Opplysninger i meglerpakke er vedlagt i salgsoppgave.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Vedtekter		Vedtekter for Nordre Bønes Sameie	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.11.2026	
2	12.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

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.»*