

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Gravdalsveien 42 B, 5165 LAKSEVÅG

 BERGEN kommune

 gnr. 146, bnr. 292

Markedsverdi

5 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 26.09.2025

Rapportdato: 07.10.2025

Oppdragsnr.: 18859-1409

Referansenummer: OE4924

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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

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



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](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det 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 oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full 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 bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ

Boligen er oppført 2003. (byggemeldt før TEK10)
Boligen skal derfor være oppført i henhold til teknisk forskrift til plan og bygningsloven 1997. (Dette er referansenivået for bygningen).

BKK gjennomførte teknisk kontroll av el. anlegg i 2024, anmerkninger er utbedret.

Boligen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt og i alminnelig god stand alder tatt i betraktning.
Boligen er ca. 22 år gammel og det er påregnelig at enkelte bygningsdeler er på slutten av forventet levetid.
Alvorlige feil eller mangler ble ikke avdekket.

Forøvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

Tomannsbolig - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon har saltak med sperr av prefabrikkerte takstoler.
Utvendig teknet med betongtakstein, stigeirinn og snøfanger montert på tak.

Yttervegger er oppført i bindingsverk, utvendige fasader er kledt med liggende dobbelfalset bordkledning.
Innvendige vegger er platet- og malt.

Vinduer med 2-lags energiglass i trekarmer.
Ytterdører med finert overflatere, nyere terrassedør med energiglass i pvc- karm.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige tak har himlingsplater og behandlet panel.
Innvendige vegger med malt strie/tapet, tapet og fliser.
Gulv har laminat og fliser.

Etasjeskillere er av trebjelkelag, støpt isolert gulv mot grunn.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Peisovn i stue. Skifer under ovn.
Brannmur og pipe med malt puss.
Elementpipe i boligen.
Upusset pipe på loft.
Pusset pipe over tak.
Feieluke i trapperom.

Innvendige trapper av tre med malte trinn, teppefliser i trinn.
Innvendige dører er malte fyllingsdører i trekarmer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom med utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.
Malt strie på vegger, belegg med oppbrett på gulv.
Gulvvarme på vaskerom.

Innvendige tak med himlingsplater.
Plastsluk med klemring på vaskerom.

Bad:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Fliselagt bad m/gulvvarme.
Badet inneholder innfliset badekar med dusjvegg av glassbyggestein, toalett og helstøpt servant. Baderomsmøbler med slette fronter.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredninger med mørke slette fronter. Skrog av finér. Fliser mellom overskap og benkeplater. Nedfelt vaskebeslag.
Laminat benkeplater. Indusksjonsplatetopp. Innbygd stekeovn.
Integrert oppvaskmaskin og kombiskap.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under utslagsvask, i benkeplater, på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kombiskap.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med servant og toalett.
Avtrekk via balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er rør i rør system.
Rør i rør skap på vaskerom/teknisk rom. Avrenning til gulv med sluk.
Avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjonsaggregat plassert i utebod.
198 liters varmtvannsbereder plassert i utebod.
Flexit sentralstøvsuger i utebod.
Sikringsskap i utebod. Automatsikringer.
Det foreligger el. kontroll utført i regi av BKK:
Det er pulverapparat og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fundamentert på antatt fast grunn av sprengsteinsmasser.
Grunnundersøkelser er ikke foretatt, eller vurdert utover visuelle observasjoner ved befaring.
Fundamenter av armert og plassbygget betongkonstruksjon.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	142 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	142 m ²
Totalpris	5 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

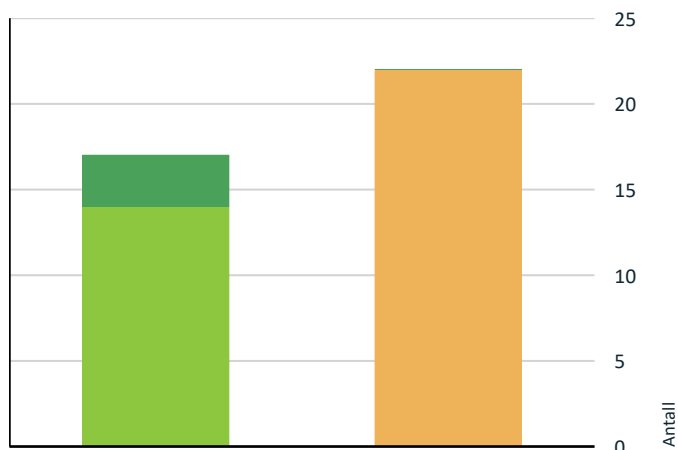
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2003

Kommentar
Eier

Anvendelse
Beboelse/ eget bruk

Standard
Normal standard

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak.
Yttertaket er teknet med betongtakstein.
På befaringsdagen ble det ikke påvist sprekk eller ødelagt takstein på yttertak.
Yttertak besiktet fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Noe mose på yttertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mose på tak bør fjernest. Mose gror fast og kan trenge inn i takstein, samt at mose på taket ofte gir problem med tette takrenner og avløp. Fjerning av mose samt grunning/maling av taksteinen vil forlenge levetiden på taktekingen.



Genrelt en del mose på yttertaket.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast til drenerør i bakke.
Vindskier av tre.
Påregnelig med mindre lekkasjer i skjøter.
Ut over dette ble det ikke observert lekkasje eller brekkasje på takrenner eller nedløp på befaringsdagen.

Snøfanger mot utgang til terrasse. og ved inngang.
Stigetrinn til pipe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjoner med liggende malt trekledning, fasader er kledd med liggende dobbelfalset bordkledning.
Det er etablert lufting og musebånd bak nederste kledningsbord.

Hele fasaden er ikke kontrollert, bare stedvis stikk kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.

Det må påregnes vedlikehold og utskifting av enkelte kledningsbord/listverk.

Avstand fra nederste bordkledning til terreng bør utbedres.

Tilstandsrapport



Bordkledningen ligger for tett til terreng/bakkenivå.



Råteskadet bordkledning under vinduer på karnapp.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon har saltak med sperr av tre, undertak av sutakplater. I all hovedsak vurderes takkonstruksjonen å være i normalt god stand. Takkonstruksjonen er besiktet fra loft. Det ble ikke registrert råte, fuktmerker eller treskadeinsekter på takkonstruksjonen. Det ble ikke registrert unormale skjevheter eller svikt i konstruksjoner.

Loftet har i hovedsak normal ventilering. Hele takkonstruksjonen er ikke kontrollert. Det er bare utført stikkkontroll på loftet og via knevegger i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er noe fuktmerker på sutaksplater rundt pipe. Stedvis spiker gjennom sutaksplater.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Loftet bør nærmere kontrolleres når det er ryddet og etablert bedre tilkomst.



TG 2 Vinduer

Boligens vinduer består av 2-lags energiglass i trekarmer. Veluxvinduer i skråtak.

Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning.

Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Et vindu på soverom i 2. etasje bærer preg av slitasje og er fuktskadet.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Slitasje/fuktmerker på soveromsvindu i 2. etasje.

Tilstandsrapport



Stedvis værslitasje på utvendig belistning.

TG 1 Dører

Ytterdør av tre med glassfelt, finert dørblad.
Boddør av tre.
Terrassedør med energiglass i pvc- karm fra 2017.
Ytterdører med normal funksjon/tilstand.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til terrasse fra stue på ca 40 m². Tredekke med trykkimpregnert materiale.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis dårlige/værslitte terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det må påregnes utskifting av dårlige terrassebord.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige tak har himlingsplater og behandlet panel.
Innvendige vegger med malt strie/tapet, tapet og fliser.
Gulv har laminat og fliser.

Det ble lagt nye laminatgulv i stue/kjøkken etter en vannlekkasje fra påkoblingspunt til oppvaskmaskin i 2023.
Lekkasjen ble utbedret i regi av forsikringsselskapet.

Normal bruksslitasje på overflater, men det er registrert noen knuste fliser på gulv i entre.

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 avvik:

Diverse sprekker/knuste fliser på gulv i entre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at enkelte overflater må fornyes/skiftes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Det opplyses at etasjeskillere ble målt med krysslaser for å finne eventuelt avvik og retning på overflate.

På visuelt grunnlag er vegger og etasjeskillere i tilfredsstillende stand.
Noe knirk og skjevheter i gulvene enkelte steder.

Målt etter skjevheter i stue og soverom 1. etasje. opp til 8 mm.
Soverom og trapperom i 2. etasje. opptil 6 mm.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Peisovn i stue. Skifer under ovn.
Brannmur og pipe med malt puss.
Elementpipe i boligen.
Upusset pipe på loft.
Pusset pipe over tak.
Feieluke i trapperom.
Ildsteder ble ikke prøvd på befaringsdagen.
Det var ingen tegn til sprekker eller skader på pipe eller brannmurer.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er sprekk i stein i peisovn.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

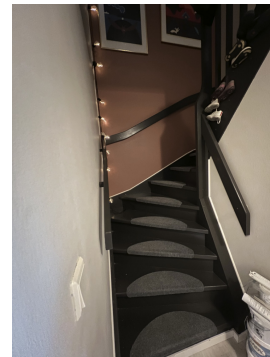
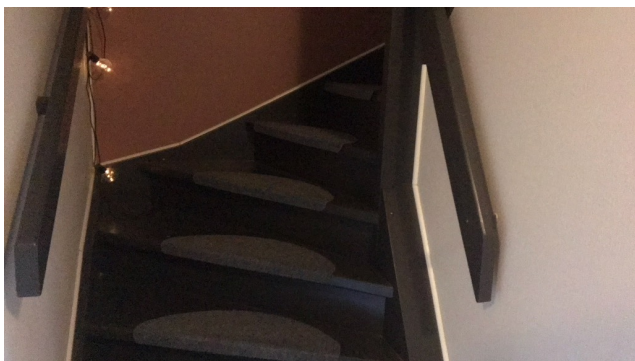
Det må monteres ildfast plate under feieluke og mot garderobeskap i gang første etasje.

Knust stein i peisovn må skiftes.



! TG 1 Innvendige trapper

Innvendige trapper av tre med malte trinn, teppefliser i trinn.



! TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er malte fyllingsdører i trekarmer.

Vurdering av avvik:

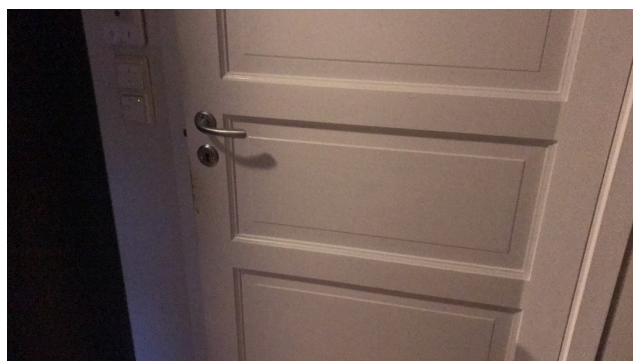
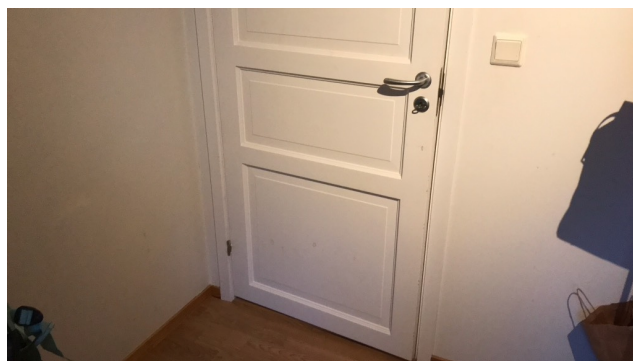
- Det er avvik:

Det er slitasje/sår og bruksmerker på flere dørblader og karmer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold i form av overflatebehandling og justeringer må påregnes.



Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom er fra 2003, 22 år gammelt. Det fungerer i dag men det begynner å nærme seg tiden for oppgraderinger. Påkostninger på vaskerom må påregnes innen noen år.

Vaskerom med utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.
Malt strie på vegger, belegget med oppbrett på gulv.
Gulvvarme på vaskerom.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med himlingsplater.
Innvendige vegger med malt strie.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitt maling og strie noen steder på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.



Stedvis slitasje i overflater.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Belegg med oppbrett på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke brettet belegg i oppkant ved terskel, samt det er utetthet (åpning) i belegg v/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Åpning belegg mot dørterskel bør tettes med silikonfuge.



Sluk med synlig klemring.



Åpning i belegg mot dørterskel, bør tettes med fuger

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

❗ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring på vaskerom.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på gulvet på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > VASKEROM

❗ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

❗ TG 1 Ventilasjon

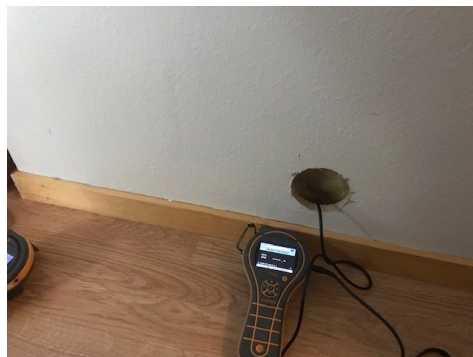
Luftespalte i himling til anlegg. Normal trekk ved bruk av røykempul. Det er flat terskel for tilluft til vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

❗ TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Vegger med plater mot vaskerom.



2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er fra 2003 og er ca. 22 år gammelt, våtrommet fungerer i dag men det begynner å nærme seg tiden for oppgraderinger. Påkostninger må påregnes innen noen år.

Badet inneholder innfliset badekar med dusjvegg av glassbyggestein, toalett og helstøpt servant. Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter og lys over servant. Fliser på vegger og gulv, gulvvarme.



2. ETASJE > BAD

❗ TG 2 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med himlingsplater.
innvendige vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er sprekke i dekor fliser i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekk i dekorfliser vurderes å ha kosmetisk betydning.

2. ETASJE > BAD

❗ TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt fall på gulvet på 17 mm fra terskel til åpningen ved badekar, det er ikke målt fall til topp slukrist grunnet dårlig tilkomst.

Vurdering av avvik:

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

Ved dusjing blir det vannansamling utenfor innfliset badekar og i området rundt sluk under badekar.

Fall fra dørterskel til badekar er målt til 17 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det anbefales å fjerne badekar og erstatte med dusjvegg, dette vil gjøre det enklere med tanke på rengjøring og tilkomst til sluk.



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under badekar.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet.

Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke dokumentasjon på sluk eller membran som er brukt på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Innebygd badekar hindrer delvis fri tilkomst til sluk for rengjøring av sluk og avrenning av vann som samler seg utenfor badekar.



Dårlig tilkomst til sluk.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder innfliset badekar med dusjvegg av glassbyggestein, toalett og helstøpt servant. Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter og lys over servant.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Luftespalte i himling til anlegg. Normal trekk ved bruk av røykempul. Det er flat terskel for tilluft til badet.

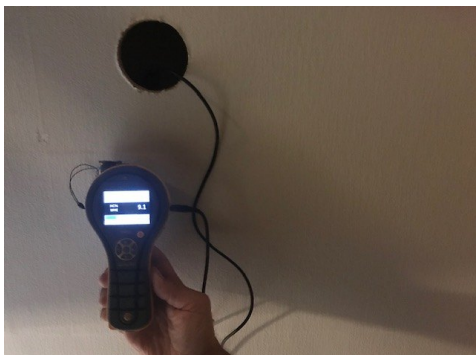
2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 9.

Det er plater og isolasjon i veggen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE MED KJØKKENDEL

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger med mørke slette fronter. Skrog av finér. Fliser mellom overskap og benkeplater. Nedfelt vaskebeslag. Laminat benkeplater. Indusksjonsplatetopp. Innbygd stekeovn. Integreert oppvaskmaskin og kombiskap.

Alle underskap og fronter på overskap ble skiftet i 2021.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under utslagsvask, i benkeplater, på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kombiskap.

Kjøkkeninnredning i god stand med normal funksjon.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE MED KJØKKENDEL

! TG 1 Avtrekk

Ventilator med normal trekk ved bruk av røykampil.

SPECIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med servant og toalett.

Underskap med slette fronter.

Luftespalte i himling til anlegg. Normal trekk ved bruk av røykampil.

Det er flat terskel for tilluft til toalettrom.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på gulvet ved toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannledninger er rør i rør system.

Rør- i-rør skap på vaskerom/teknisk rom. Avrenning til gulv.

Stengekran i fordelerskap.

Røranlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet.

Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.

Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



Stengekran i fordelerskap



Det mangler stengemuffe mellom vannrør og varerør

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.

Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg plassert i utebod.

Det er ikke blitt opplyst når siste servicekontroll ble utført.

Tilstandsrapport

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i utebod. 198 liters tank

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er løst deksel på varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Løst deksel må festet bedre.

! TG 2 Andre installasjoner

Flexit sentralstøvsuger i utebod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er brukt tapet i rørovergang.

Eier opplyser at sentralstøvsuger fungerer dårlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold/utbedring av sentralstøvsuger.

! TG 1 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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap i utebod. Automatsikringer.

Det foreligger el. kontroll utført i regi av BKK:

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Inntak og sikringsskap

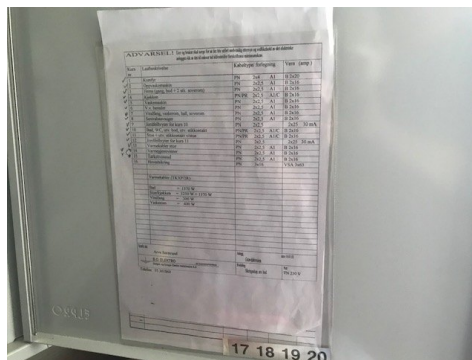
2. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det ble ikke registrert feil/mangler på el anlegget og registrerte ikke varmgang i noen sikringer på befaringsdagen. På et generelt grunnlag anbefaler det at alle anlegg blir jevnlig kontrollert av autorisert elektriker eller el-takstmann. Takstmannen har ikke formell autorisasjon til å vurdere el 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, oen bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



Sikringsskap med aut. sikringer.



Kursfortegnelse

! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Tilstandsrapport

Det er pulverapparat og røykvarslere i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene er på antatt faste masser. Tar en utgangspunkt i rundtliggende terreng er det antatt stabil grunn, det ble ikke påvist unormale deformasjoner på terrenget.
Det understrekes at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering er skjult i byggegrunnen og er av naturlige årsaker vanskelig å bedømme.

Drenerende masser svekkes naturlig over tid. Det er ikke påvist bruk av fuktsikring/grunnmursplast mot muren.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er vannansamling foran inngangsdør på dager med store nedbørsmengder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det bør gjøres tiltak for å lede vann bort fra huset.



Vann som samler seg foran inngang bør ledes bort fra huset.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har støpte fundament på antatt faste masser.

! TG 2 Terrengforhold

Terreng faller stedvis mot grunnmur/betongsåle.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis at terreng faller mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvis terreng justeringer bør utføres.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig avløp via private stikkledninger. Ukjent type på avløpsrør.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent type på vannledning.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

142 m²/137 m²

Tomannsbolig: Stue/kjøkken, Entré, Vaskerom, Toalettrom, 2 Trapperom, 4 Soverom, 2 Bod, Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 400 000

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 5 400 000

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

5 400 000

Konklusjon markedsverdi

5 400 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked.

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Furukollen 13C ,5165 LAKSEVÅG 98 m ² 1963 3 sov	07-06-2022	3 780 000	4 600 000		4 600 000	46 939
2 Sjøkrigsskoleveien 22 ,5165 LAKSEVÅG 136 m ² 2018 4 sov	20-03-2023	5 600 000	5 700 000		5 700 000	41 912
3 Furukollen 23A ,5165 LAKSEVÅG 129 m ² 2010 4 sov	17-07-2023	5 450 000	5 350 000		5 350 000	41 473
4 Wallemslie 12 ,5165 LAKSEVÅG 126 m ² 1964 2 sov	08-08-2024	4 850 000	5 150 000		5 150 000	33 882
5 Wallemsvikveien 25 ,5165 LAKSEVÅG 155 m ² 1960 5 sov	04-10-2023	4 690 000	5 210 000		5 210 000	33 613

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.	10 000
Kommunale avgifter	Kr.	19 250
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	29 500

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	3 450 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 450 000

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.	1 950 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 950 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	82	5		87			87
2. etasje	55			55		12	67
Loft							
SUM	137	5				12	154
SUM BRA	142						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue med kjøkkendel, entré, vaskerom, toalettrom, trapperom, soverom	Utebod	
2. etasje	Bad, trapperom, bod, soverom, soverom 2, soverom 3		
Loft			

Kommentar

Arealet er målt med avstandsmåler.
Nedtrekkstige til loft. Lagt gulv. Lagerplass. Ikke målbare arealer.

Merk:

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap ol.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om hvordan rommet defineres.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Merk: Et rom i 2. etasje er innredet og benyttet til soverom (ihht plantegning er rommet definert som kontor/disp.rom). Bruksendring av rommet er ikke byggemeldt, eller dokumentert godkjent.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2025	Stig Opheim	Takstingeniør
	Monica Bjorheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	146	292		0	351.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gravdalsveien 42 B

Hjemmelshaver

Monica Bjorheim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde i Gravdal på Laksevåg.
Dagligvare, skole, barnehage, idrettsplass og bussforbindelser i området.
Kort kjøreavstand til Bergen sentrum med alle daglige servicetilbud.
Utsikt mot Gravdalsvannet og nærområdet.
Fine turmuligheter på Damsgårdsfjellet og Lyderhorn.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei via privat interne veier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.
Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.
Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Planområde
Objekttype: Reguleringsplanområde
Plannavn: LAKSEVÅG. FV 192 GRAVDALSVEGEN
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Planstat: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Vertikalnivå: 2 - På grunnen/vannoverflaten
Planbestemmelser: 4 - På kart og som egen tekst
Ikrafttredelsesdato: 6/9/1982
Lovreferanse: 3 - BL 1965
PlanID: 5290000

Om tomten

Parkering på biloppstillingsplass på eiendommen. Tomten er opparbeidet med plen, bed og busker. Terrasse ved stue.

Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser at nabo på gnr 146/63 har rett til veien på fellesarealene i realsameiet.

Bygning:
Bygningsnummer: 20776722
Husløpenummer:
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Statusår: 2003
Antall_etasjer: 2
Bruksareal: 140
Antall_boenheter: 1

Eiendomsflate:
Gårdsnummer: 146
Bruksnummer: 292
Festenummer: 0
Seksjonsnummer: 0
Beregnet areal: 351,1 kvm
Eiendommen har: Sikre grenser
Omtvistet: Nei
Tinglyst: Ja
Etablert: 14/8/2002

Kommuneplan

Arealplan-ID:65270000
Saksnummer: 201418880
Plannavn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planstatus: Gjeldende plan (Endelig vedtatt arealplan) *
Vedtak i kraft:19.06.2019.

Kommunedelplan under arbeid
PlanID: 64090000
Plannavn: KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST

KPA 2018 Arealformål: Ytre fortettingssone

Kommunedelplan
Plannavn: LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG
Plantype: 21 - Kommunedelplan
Planstatus: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Planbestemmelser: 2 - Uten bestemmelser
Ikrafttredelsesdato: 22 okt. 2019
Lovreferanse: 6 - PBL 2008
Vedtaksdato:
Kunngjøringsdatao: 25 apr. 2020
Planid: 65110000

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med samme type bebyggelse. Eneboliger, rekkehus og flermannsboliger i området.
Vertikal delt tomannsbolig over to plan samt loft.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 470 000	2021	Opphør av samboerskap

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende Forsikring	9190767	Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eier		Eier var til stede på befaring og ga opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	30.09.2025		Gjennomgått		Nei
Egne observasjoner		Observasjoner fra befaring.	Gjennomgått		Nei
BKK	28.06.2024	Kontroll av elektrisk installasjon	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	12.06.2003		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2025	
2	09.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OE4924>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon