

Tilstandsrapport - NS 3600

Åsmyro 11

5417 Stord

Gnr: 27 Bnr: 671



Bygningssakkyndig

Bjørn Nesbø

Rapport kode: 234478

Opprettet: 17.11.2025

Utskrift: 28.11.2025



Bjørn Nesbø Takstøkonom NTF

Foretaksnr.: 975350312

Adresse: Hagalio 15
5415 Stord

E-post: bn-stord@online.no

Telefon: 95904005





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverktjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.

I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.

Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres



Bygningssakkyndig - Bjørn Nesbø

Bygningssakkyndig

Sertifisert innen:
Verditaksering av bolig -Tilstandsanalyse av boligeiendom -
Landbrukstaksering
Skjønn
Skadetaksering av byggverk - Taksering av næringseiendom



Godkjenningsmerker / logoer



Mesterbrev

Medlem av

NITO



Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
0 stk

TG 1
10 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)



Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Grunnmur

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Kjøkken

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Gulv på grunn

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

TG 2
10 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Innvendige dører

Innvendige overflater

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereder

TG 3
3 stk

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

25 000,-

Bad

300 000,-

Kjøkken

Avtrekk

12 000,-

Estimerte kostnader på TG3

337 000,-

**TG IU**
6 stk**Takkonstruksjon**

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Oppdragsopplysninger

Rekvirent**Rekvirent:** Stord kommune - Teknisk tjeneste v/
Sigurd Huglen**Rekvirert dato:****Besiktigelse****Til stede:** Takstingeniør Bjørn Nesbø**Besiktigelsesdato:** 18.11.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger**Adresse:** Åsmyro 11, 5417 Stord**Kommunnr:** 4614**Kommune:** Stord

Gnr	Bnr
27	671

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):	Åsmyro Borettslag c/o Vestlanske Boligbyggerlag avd.
Borettslaget / sameiets navn:	Åsmyro Borettslag
Borettslaget / sameiets nr.:	11
Forretningsfører:	Vestbo
Eierbrøk:	Ukjent
Andel fellesformue:	41 418
Månedlig andel fellesutgifter:	4 022
Andel fellesgjeld:	53 129



Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Tegninger	26.11.1979	
Norges Eiendommer (ambita)	21.11.2025	
Mellombels bruksløyve	01.03.1981	

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	6 011,3
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer



Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår

1979



Leiligheten ligger i 1. etasje.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i
1. etasje	73
Sum BRA:	73

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-i: Stue/kjøkken, Soverom, Gang, Bod, Entré



Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Fall fra grunnmur på terreng bør være minimum 1:150 i en avstand fra grunnmur på ca 3.0 meter.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Plast avløpsrør og vannledning av kobberrør.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Levetider

Normal levetid for kobberrør 20 – 75 år.

Normal levetid for PE-rør 25 – 75 år.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Byggegrunn

Byggegrunn av steinfylling.

TG 1

Fundamenter

Støpt fundament.

TG 1

Grunnmur

Betong.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Drensledninger er svært forskjellige, her kan for eksempel nevnes, plast, tegl og sementrør. Hva som er brukt her er ukjent. Det vises til levetid for drenering, normal tid for utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Levetider

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år

**Yttervegg**

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik**TG 2****Konstruksjon**

Yttervegger av betong, betongvegger er påforet med isolert bindingsverk.

TG 2**Kledning**

Fasade / betong og bindingsverk, bindingsverk har har tømmermanspanel.

Levetider

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik**TG 1****Vinduer og ytterdører**

Trevinduer med 2 - lags glass. Malt ytterdør.

TG 2**Innvendige dører**

Finerte dører. Skade i finer på dør inn til bod. Enkelte låskasser har store slitasjer. Dørbla inn til stue tar i karm og må justerast.

Levetider

Normal tid før utskifting av trevinduer og ytterdører av tre er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år.

Normal tid før maling av tredør, malt er 2 - 6 år.



Bilder





Skade på innvendig dør til bod.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 3

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Terrasse av impregnerte materialer som ligget på terreng.

Estimert kostnad:

25 000,-



Bilder



Råteskader i terrasse.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Takkonstruksjon

Takkonstruksjonen har W- takstoler vi tre. Takkonstruksjonen/loft er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameiet.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Taktekkingen er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameiet.

TG IU

Utstyr på tak

Byggtekniske forskrifter (TEK 10) snøfangere på yttertak trede i kraft 1. juli 2010.

TG IU

Skorsteiner over tak

Pusset skorstein er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameiet.



Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Renner og nedløp

Renner er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameiet.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Fall til sluk er tilfredsstillende. Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran er tilfredsstillende.

Overflater - Vegger

Malte strievegger og baderomspanel i hjørnedusj.

Overflater - Himling

Malte tak.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Bad har plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt.

Avløp og vannrør

Vannledning kobber og avløpsrør i plast.

Ventilasjon

Mekanisk og spalte under dør har avvik.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Servant m/speil, toalett, og dusj.

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner (betongvegg).

TG 3

Aktuell byggeforskrifter er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normalt bruk etter dagens krav. Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsonen, sluk m.m. må dokumenteres. Bad er i bruk i dag og fungerer til dagens bruk men har en alder som gjør at bad/må saneres. Dette på grunna at byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon.

Estimert kostnad:

300 000,-



Bilder



Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 2

Gulvbelegg. Vegger har malte plater og malte strier/tapet. Innvendige tak har malte plater.

Levetider

Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.



Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvbelegg med generell slitasje.

TG 2

Overflater - Vegger

Malte strievegger.

Det ble målt fuktighet i vegg langs gulv under kjøkkeninnredning.

Årsak / Konsekvens:

Åsak til fuktigheten antas å være drenering eller lekkasje ved vannledning/avløp.

Anbefalt tiltak:

Benkeskap på innredning må demonteres for å undersøke nærmere årsaken til fuktigheten i vegg langs gulv.

TG 1

Overflater - Himling

Malt himling

TG 1

Avløp og vannrør

Innvendig vannledning av kobber og avløpsrør av plast.

TG 3

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk over plass for komfyr.

Estimert kostnad:

12 000,-

TG 1

Innredning

Malt kjøkkeninnredning med glatte fronter, stål utslagsvask og kum, laminat benkeplate.

Bilder



Kjøkkenventilator er defekt samt at de mangler filter.



Her ble det indikert fuktighet under benkeplate på kjøkken på gulv og i vegg.



Her ble det indikert fuktighet under benkeplate på kjøkken på gulv og i vegg.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG IU

Etasjeskiller

Etasjeskiller mellom leiligheter er ikke lysmålt eller kontrollert. Etasjeskiller er en del av fellesarealer og er i regi av felles/sameiet.

TG 1

Gulv på grunn

Gulv på grunn ligger på ca 30 cm kult/drensmasser med magerbetong, isolert med ca 10 - 15 cm isopor, 0,2 mm plastfolie og 8 - 10 cm påstøp. Varmekabler i bad.

Levetider

Normal tid for utskifting av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 – 80 år.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Vedovn i stue.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Skorstein og brannmur i stue er forblendet med teglstein.

Levetider

Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.



Bilder



Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen, Tilleggsundersøkelser anbefales.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

Skredfare

Fare for skred er liten.

Flomfare

Ingen fare for flom



Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Vannledninger er av kobberør. Stoppekran er i bod.

Varmtvannsbereder

Varmtvannstank ca 1979 liter.

Kontrollmulighet for VVB er mulig uten bygningsmessige inngrep. Det er ikke etablert sluk i gulv for avløp fra sikkerhetsventil på bereder. Alder på VVB er 46 år. VVB som begynner og bli 10 - 15 år, er erfaringsmessig utsatt for en aldringsslitasje der tilstand er usikker. Enkelte VVB viser seg også og ha betydelig lengre levetid, men dette kan ha årsaksammenheng med vannkvalitet, temperatur og bruksfrekvens mv.

Årsak / Konsekvens:

Det mangler avløp fra sikkerhetsventil.

Anbefalt tiltak:

Det er ikke etablert avløpsmulighet fra bereder, dette bør/må gjøres.

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Naturleg ventilasjon i vinduer, mekanisk vifte på kjøkken og bad

Bilder





Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	1979	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Ligget i sikringsskap.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2003	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	

Bilder

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ja	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	



Bilder



Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Leilighet	3 030 149,-	1 296 904,-	337 000,-	1 396 245,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt	500 000,-			500 000,-
Sum	3 530 149,-	1 296 904,-	337 000,-	1 896 245,-

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

**Områdebeskrivelse**

Eiendommen (leilighet) ligger i et attraktivt boligområde ca 750 m fra Lervik sentrum som har alle fasiliteter. Beliggenheten er sentral i forhold til skoler og barnehage. Det er også kort avstand til friluftsområder som turløype og idrettsplass. Gangavstand til Lervik sentrum.

Reguleringsmessige forhold

Bustader - konsentrert småhus.

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 1 900 000,-

Signatur

Signatur

Stord - 28.11.2025

Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG BJØRN NESBØ