Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Falsens vei 61 A, 5063 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 159, bnr. 399

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 24.08.2026 **Rapportdato:** 03.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22601-1322 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** KA1251

Autorisert foretak: WIGUM & NIELSEN AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Nielsen

Wigum & Nielsen AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Wigum & Nielsen AS

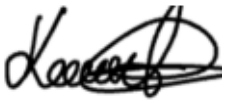
Wigum & Nielsen AS er et takstforetak i Bergen med bred erfaring fra byggebransjen. Våre takstingeniører har solid faglig bakgrunn og lang praktisk erfaring, noe som sikrer profesjonelle og pålitelige vurderinger i hvert oppdrag.

Vi utfører taksering for både private og profesjonelle kunder – som meglere, advokater og entreprenører – i Bergen og omegn. Firmaet er sertifisert innen boligtakst, skadetakst og næringstakst, samt godkjent innen bygg og anlegg.

Som medlem av NTIF (Norges Takstingeniørers Forening) følger vi bransjens strengeste krav til faglig kvalitet, etikk og kompetanse. Vi holder oss løpende oppdatert på endringer i regelverk, energikrav og bærekraft – for å levere takstrapporter som møter dagens og morgendagens standarder.



Rapportansvarlig



Kenneth Nielsen

Uavhengig Takstingeniør

wigum.nielsen@outlook.com

454 29 562

Wigum & Nielsen AS

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 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

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.



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.



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.



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.



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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

TOMANNSBOLIG
Seks-roms tomannsbolig over fire etasjer.
Boligen er oppført i 1959

Bod: Hage (8,4 m²)

Balkong: (7,4 m²)
Terrasse: (33,8 m²)

Parkering: Parkering i carport, og på egen tomt.

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:

Fundamentert på antatt faste masser
av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell.

Grunnmur av betong.

Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger av isolerte trekonstruksjoner.
Utvendig bekledd med trekledning.

Takkonstruksjon:
Bygningen har saltak konstruksjon, som utvendig
er tekket med sutak, lekter og takstein.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av antatt trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Hybel kjeller:

Entre: (4,4 m²)
En-stavs vinyl plank på gulv, malt trepanel på vegger og i himling

Bad: (2,8 m²)
Fliser på gulv, med sokkelflis og malt trepanel på vegger og i himling.
Badet er innredet med: Dusjkabinett, toalett, baderomsinnredning.

Soverom: (10,8 m²)
En-stavs vinyl plank på gulv, malt strie og tapet på vegger og himlingsplater i himling.

Stue: (22,7 m²)
En-stavs vinyl plank på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling

Kjøkken: (11,4 m²)
En-stavs vinyl plank på gulv, malt trepanel og murflater på vegger og malt trepanel i himling
Kjøkken innredning med slette fronter og laminat benkeplate med oppvaskkum i rustfritt stål.

Hvitevarer:
- Komfyr
- Oppvaskmaskin.
- Ventilator.
- Kjøleskap med frysedel.

Det er montert aquastop under vask

Hoveddel:

Kjeller:

Vaskerom: (8,4 m²)
Fliser og malt betong på gulv, våtromsplater og malt betong på vegger. Trepanel i himling.
Vaskerommet er innredet med: Opplegg for vaskemaskin.

Loft:

Toalettrom: (2,0 m²)
Malte fliser på gulv. Malt strie og malt trepanel på vegger.
Malt trepanel i tak.
Badet er innredet med: Toalett og baderomsinnredning med servant.

Kontor/oppbevaring: (5,6 m²)
Malt tregulv. Malt og ubehandlede treplater på vegger og malt strie i tak.

Soverom: (8,0 m² og 11,6 m²)
Tre-stavs parkett på gulv, malt strie på vegger og panel i himling.

Første etasje:

Entre: (10,0 m²)
En-stavs vinyl plank på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Bad: (4,3 m²)
Fliser på gulv og vegger, slett malt himling.
Varmekabler i gulv.
Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, toalett og baderomsinnredning.

Soverom: (11,4 m² 8,4 m² og 10,5 m²)
En-stavs vinyl plank på gulv i nye delen, malt strie og tapet på vegger og himlingsplater i himling.

Andre etasje:

Bod: (2,5 m²)
Arealeffektiv bod under trapp til loft.

Beskrivelse av eiendommen

Stue: (29,5 m²)
En-stavs vinyl plank på gulv, panelplater på vegger og himlingsplater i himling.

Kjøkken: (8,6 m²)
En-stavs vinyl plank på gulv, malt strie på vegger og himlingsplater i himling.
Kjøkken innredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask.

Hvitevarer:
- Komfyr
- Oppvaskmaskin
- Ventilator.
- Kjøleskap med frysedel.

Oppvarming:
- Peis i Stue

Oppvarming via elektrisitet:
- Varmepumpe i stue
- Varmekabler på gulv i kjeller
- Ellers elektrisk oppvarming.

Tekniske installasjoner:

VVS:
Vannforsyning av plast med rør-i-rør system.
Rør i rør skap på bad. Stoppekran er plassert i Rør i Rør skap.
Bereder fra ukjent årstall, 200 liter og plassert i vaskerom i kjeller
Avløpsrør av plast/støpejern.

El.anlegg:
Sikringsskap i plassert på vaskerom i kjeller
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), nettverksdel, overspenningsvern.
Hovedsikring på 40 ampere.

Strømmåler med fjernavlesning er plassert i sikringsskap.

For fullstendig gjennomgang av boligens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Tomannsbolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur sjekkes for grunnmursplast og topplist.
Kledning sjekkes for råte og om det er lufting og museband.
Vinduer sjekkes for råte, punktering og vandring.
Renner sjekkes for sprekker og om det er utløp til tomt eller i dreneringsrør.
Taket sjekkes det er synlige sprekker og slitasje, pipebeslag, stigtrinn for feier og snøfanger.

INNVENDIG Gå til side

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater.

Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter.
Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulroms lyd, ofte benevnt "bom".

VÅTROM Gå til side

Det er gjennomført visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr.

Gulvets fall er kontrollert med lasermåler.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr).

Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse.
Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i Forskrift til avhendingslova.
Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Iht. Forskrift til avhendingslova og NS 3600 er hvitevarer ikke vurdert.

SPESIALROM Gå til side

Spesialrom som eksempelvis toalett, er visuelt vurdert. Vurderingen omfatter overflater på gulv, vegger og himling, samt sanitærutstyr og synlige rørføringer. Det er ikke utført destruktive inngrep, og skjulte konstruksjoner, rør og tettesjikt er ikke kontrollert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det gjøres oppmerksom på at det elektriske anlegget kun er vurdert gjennom en forenklet visuell befaring, i tråd med Forskrift til avhendingslova. Takstmann har ikke nødvendig elektrofaglig kompetanse til å foreta en fullverdig vurdering av anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert el-takstmann.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiet tomt, 217,40 m²
Tomten er opparbeidet og beplantet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

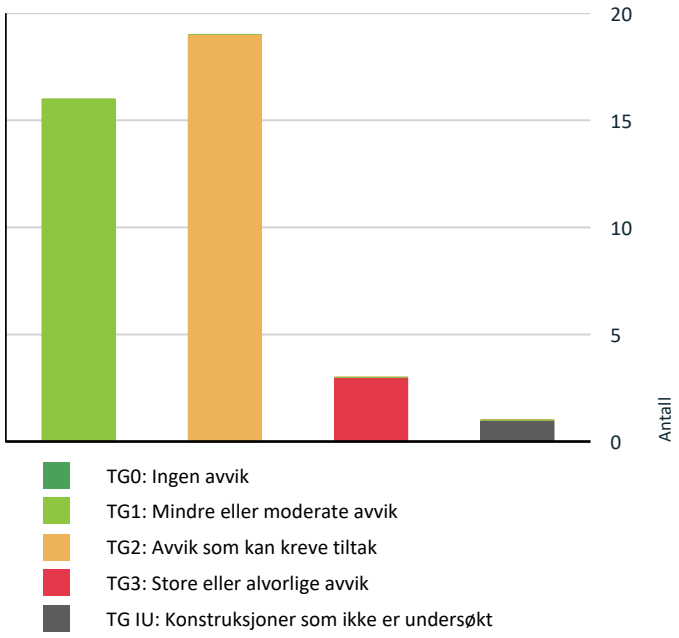
Tegninger foreløpig ikke mottatt

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

Falsens vei 61 A, 5063 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 399
4601 BERGEN

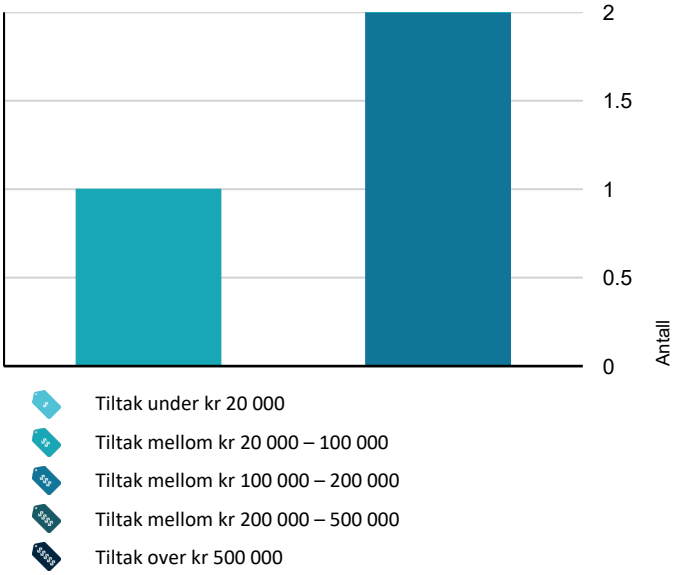
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv - Hybel	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger - hybel	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Toalettrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom > Loft > Toalettrom > Sanitærutstyr Gå til side

Toalettrom > Loft > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

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.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1959

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking er utført med betongtakstein. Taktekkingen fremstår med normal alders- og værslitasje, uten registrerte tegn til aktive lekkasjer ved befaringstidspunktet.

Betongtakstein har ifølge SINTEF Byggforsk en forventet teknisk levetid på om lag 30–50 år, avhengig av utførelse, eksponering og vedlikehold. På bakgrunn av alder vurderes taktekkingen å nærme seg forventet levetid, og risikoen for aldersrelatert nedbrytning, frostsprengning, porøsitet og redusert tetthet vil øke over tid.

Selv om det ikke er registrert vesentlige skader ved befaring, settes tilstandsgrad til TG2 på grunn av alder og forventet restlevetid.

Vurdering av avvik:
• Taktekking består av tegltakstein. Taket fremstår av eldre dato, og eksakt alder er ukjent. Tegltakstein har generelt lang forventet levetid, men levetiden er i stor grad avhengig av kvalitet på undertak, innfesting, klimabelastning og løpende vedlikehold.

Det er ved befaring ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller andre forhold som indikerer svikt i taktekkingen. På bakgrunn av takets alder må det likevel påregnes normal aldersrelatert slitasje. Over tid kan det oppstå sprekkdannelser, frostsprengning, forskyvning av takstein, svekkelser i innfesting samt slitasje på undertak og øvrige komponenter i takkonstruksjonen.

Undertakets tilstand lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige inspeksjonsmuligheter og normal levetidsbetraktning.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av takets alder og forventet slitasje. Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold av taktekkingen. Det må påregnes vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold av taktekkingen. Enkelte takstein kan måtte justeres eller skiftes ved behov. Med bakgrunn i alder må det påregnes at taktekking og undertak nærmer seg forventet levetid, og utskifting må forventes innen overskuelig tid. Tiltak bør planlegges på sikt.

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall. Vindskier er i treverk.

Vurdering av avvik:
• Takrenner og nedløp er av eldre dato og det ble ved befaring registrert omfattende korrosjon, svekkelser og tidligere reparasjoner i skjøter og overganger. Flere av overgangene mellom takrenne og nedløp fremstår med rustangrep, noe som indikerer redusert tetthet og usikker funksjon. Det er også registrert åpninger og svekkelser som medfører risiko for lekkasje og ukontrollert avrenning av overvann mot fasade og konstruksjoner. De registrerte forholdene vurderes som et vesentlig avvik fra forventet funksjon, og tilstandsgrad settes til TG3.

Konsekvens/tiltak
• Nye beslag må monteres

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

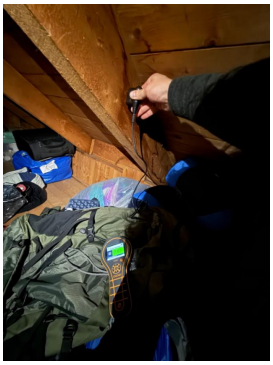
Beskrivelse
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og sutakplater. Det er oppvarmet loftsrom.

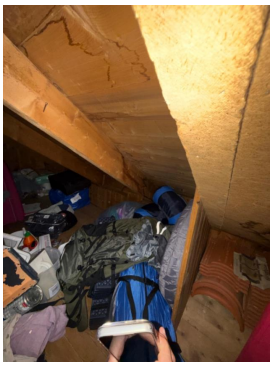
Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen. Forholdet var tørt på befaringstidspunkt, men det kan ikke utelukkes at årsaken til fuktskjoldene fortsatt er tilstede.

Konsekvens/tiltak
• Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport

• Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.







TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer og takvinduer med 2-lags glass med forskjellig produksjonsår.

Vurdering av avvik:

• Vinduene har malte treoverflater. Det er registrert normal alders- og værrelatert slitasje på enkelte vinduer, særlig i nedre del av karm og ramme hvor fuktbelastningen normalt er størst. Enkelte overflater har behov for vedlikehold for å opprettholde beskyttelsen av treverket og begrense videre nedbrytning.

Vinduene fungerte tilfredsstillende ved stikkprøvekontroll på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til råteskader, men den registrerte slitasjen og vinduenes alder tilsier at det må påregnes økt vedlikehold og utskifting på sikt som en del av normal bygningsmessig fornyelse.

Forholdet vurderes som alders- og bruksrelatert, og er i samsvar med forventet slitasje for malte trevinduer fra byggeperioden.

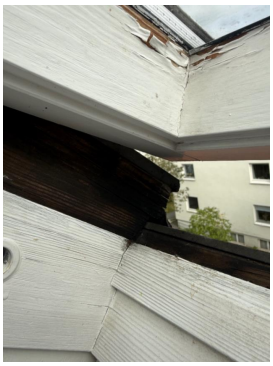
Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av registrert slitasje, vedlikeholdsbehov og forventet redusert restlevetid.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne.
Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer.

Tilstandsrapport



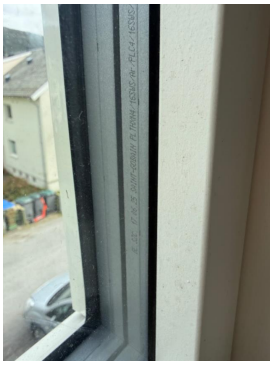


TG 1 Vinduer 2

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 3-lags glass.
Vinduer produsert i 2017.
Det er noe merker og bruksslitasje.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er utført i treverk, med malt balkongdør i tre og 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Døren har treoverflater. Det er registrert normal slitasje og brukspåvirkning på dørene, særlig i nedre del av dørblad og karm hvor belastningen normalt er størst. Forholdet vurderes å være aldersrelatert og i samsvar med forventet slitasje på malte tredører over tid.

Det ble ved befaring ikke registrert tegn til råteskader, men overflatene fremstår med behov for vedlikehold for å opprettholde beskyttelsen av treverket og hindre videre nedbrytning som følge av fukt og normal bruk.

På bakgrunn av alder og registrert vedlikeholdsbehov gis dørene tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales vedlikehold av overflater, herunder rengjøring, sliping og overflatebehandling/maling av utsatte områder for å beskytte treverket og bidra til å forlenge levetiden på dørene. Videre anbefales kontroll av beslag, hengsler og pakninger. Slitte eller harde pakninger bør skiftes ved behov for å sikre tilfredsstillende tetthet og funksjon.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i trekonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 7,4 m².
Rekkverkshøyden er målt til 95 cm.
Balkong i trekonstruksjon med adkomst fra balkong, ca. 33,8 m².
Rekkverkshøyden er målt til 95 cm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i trekonstruksjon mellom balkong og altan.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er belagt med parkett og laminat. Innvendige gulv fremstår med normal bruksslitasje i form av mindre merker og slitasje i overflater. Slitasjen vurderes å være i tråd med forventet påvirkning som følge av normal bruk over tid. Forholdet anses å være av kosmetisk karakter og har begrenset betydning for konstruksjon eller funksjon.

Det kan i enkelte tilfeller være vanskelig å skille visuelt mellom parkett, laminat, klikkvinyl og lignende gulvtyper, særlig der deler er tildekket eller
utilgjengelige. Det tas derfor et visst forbehold om feil klassifisering av gulvmateriale. Kjøper oppfordres til å undersøke dette nærmere dersom det er av
betydning.

Forholdet gis tilstandsgrad TG1.

TG 2 Overflater - gulv - Hybel

Beskrivelse

Gulvet er laminat.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert åpning i enkelte skjøter i laminatgulvet, hvor bord har glidd noe fra hverandre. Slike forhold kan oppstå som følge av ufagmessig installasjon eller naturlige bevegelser i materialet ved variasjoner i temperatur og luftfuktighet over tid. Forholdet vurderes i hovedsak å være av kosmetisk karakter, men gir et avvik fra normalt forventet overflateutførelse.

På bakgrunn av dette gis forholdet tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedring.





TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har trepanel, malte glatte flater og malt strie. Himlingene har malte plater og trepanel. Innvendige overflater bestående av vegger og tak fremstår med normal bruksslitasje i form av mindre merker og slitasje i overflater. Slitasjen vurderes å være i tråd med forventet påvirkning som følge av normal bruk over tid. Forholdet anses å være av kosmetisk karakter og har begrenset betydning for konstruksjon eller funksjon.

Forholdet gis tilstandsgrad TG1.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger - hybel

Beskrivelse

Vegger med trepanel og betongvegg. Himling med trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert normal bruksslitasje på vegger og tak. Overflatene bærer preg av alder og bruk, noe som er vanlig i boliger over tid.

Det er ikke registrert forhold som indikerer konstruktiv svikt eller fuktskader ved befaringstidspunktet.

Forholdene vurderes som overflatemessige avvik, og tilstandsgrad settes til TG 2.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales normalt vedlikehold av overflater etter behov, herunder maling, reparasjon og eventuell utskifting av slitte materialer.

Tiltakene vurderes som overflatemessige og av estetisk karakter, og kan utføres i forbindelse med oppussing eller ved ønske om standardheving.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er av trebjelkelag. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv på kjøkken i hybel over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv på soverom på loft etasje over en lengde på ca 2 m.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

• Det er registrert enkelte mindre gliper mellom gulv og listverk, samt små høydeforskjeller i gulvflaten som følge av mindre avvik i etasjeskiller. Slike forhold har hovedsakelig estetisk betydning, men kan indikere naturlige bevegelser og noe ujevnhet i underlaget.

Det bemerkes at denne typen avvik er vanlig og må påregnes i eldre boliger, hvor konstruksjoner og materialer har hatt naturlig bevegelse og svinn over tid. Tiltak er ikke påkrevd, men utbedring kan vurderes ved rehabilitering eller ved ønske om bedre estetisk resultat.

Forholdet vurderes til TG2, da det foreligger avvik fra dagens krav til planhet og utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført radonmåling, og radonnivået i boligen er derfor ukjent. Det anbefales å gjennomføre radonmåling i henhold til DSA sine anbefalinger.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe med nytt røykrør i stål

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er med plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

• Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

• Riss og sprekker i overflater i rom under terreng kan føre til fuktinntrengning fra grunnen. Dette øker risikoen for fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

• Det anbefales å undersøke omfang og årsak til sprekkene, samt vurdere behov for tetting og utbedring av overflater. Eventuelle tiltak for å hindre fuktinntrengning, som forbedret drenering eller fuktsikring, bør vurderes.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper er av tre.

Vurdering av avvik:

• 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

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av malte glatte dører, malte fyllingsdører og heltre furu fyllingsdører.
Dører til alle soverom og bad i hoveddelen ser ut til å være av nyere dato.

Vurdering av avvik:

• Innvendige dører fremstår med normal bruksslitasje og elde. Det er registrert overflateslitasje og normal alderspåvirkning på enkelte dører og karmer.
Dørene vurderes å være funksjonelle ved befaringstidspunktet, men alder og slitasje tilsier redusert standard sammenlignet med dagens nivå.
TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje i forhold til forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke nødvendig med utbedringstiltak.
Det anbefales normalt vedlikehold av overflater og justering av dørblad/beslag ved behov.
Utskifting kan påregnes over tid som følge av alder, slitasje og ønske om standardheving.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av faktura, kontrollerklæringer og bilder.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon som viser at våtrommet er utført av kvalifiserte foretak og i henhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Dokumentasjonen omfatter relevante samsvarserklæringer, produktdokumentasjon og/eller annen utførelsesdokumentasjon for våtrommet.

Ved befaringstidspunktet er det ikke registrert forhold som gir grunn til å betvile utførelsen eller våtrommets funksjon. Dokumentasjonen bidrar til å redusere usikkerheten knyttet til skjulte konstruksjoner og tettesjikt.

ETASJE 1 > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på veggene og malt innvendig tak. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge SINTEF Byggforsk en forventet levetid på ca. 15–20 år.
Badet fremstår som av nyere dato, og det ble ved befaring ikke registrert forhold som indikerer svikt i overflater eller tegn til fuktproblematikk.
Tilstandsvurderingen er basert på visuelle observasjoner og alder.

På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad til TG1.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater gulv

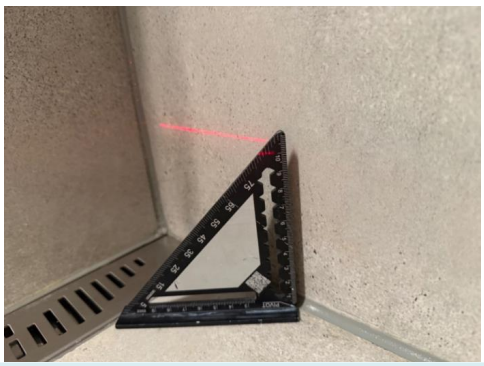
Beskrivelse

Baderomsgulvet er vurdert med fokus på fallforhold mot sluk.
Det er målt ca. 45 mm høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.
Høyde fra gulv og topp dørterskel er målt til 25 mm

Etter dagens anbefalte løsninger for våtrom bør høydeforskjellen normalt være minimum 25 mm for å sikre at vann ledes til sluk og for å redusere risiko for at vann kan renne ut av våtrommet.

På bakgrunn av dette gis forholdet tilstandsgrad TG1.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 45 mm.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon. Naturlig ventilasjon

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE 1 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ikke tilkomst for kontroll fra tilstøtende vegg mot badet. Det er dog ikke registrert visuelle tegn til fuktskader (riss/sprekker i fuger/flis, svertesopp etc).
Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Badet er fra antatt byggeår og fremstår i hovedsak med original utførelse og overflater. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på senere totalrehabilitering eller oppgradering av membran, sluk eller rørføringer.

Våtrommets alder overstiger vesentlig normal forventet teknisk levetid for denne type konstruksjoner. For våtrom fra denne perioden er det normalt ikke etablert dokumentert membranløsning etter dagens krav, og det må påregnes forhøyet risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.

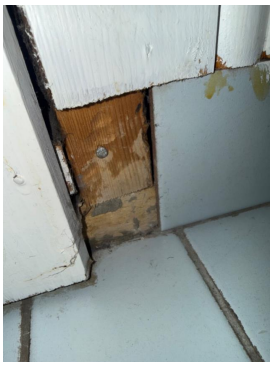
Det er ikke utført destruktive inngrep ved befaringen.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Vaskerommet er fra antatt byggeår og fremstår i hovedsak med original utførelse og overflater. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på senere totalrehabilitering eller oppgradering av membran, sluk eller rørføringer.

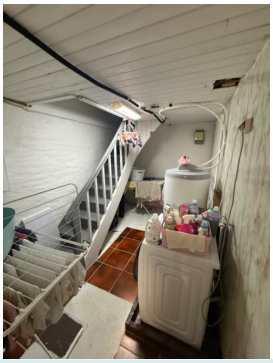
Våtrommets alder overstiger vesentlig normal forventet teknisk levetid for denne type konstruksjoner. For våtrom fra denne perioden er det normalt ikke etablert dokumentert membranløsning etter dagens krav, og det må påregnes forhøyet risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Det er ikke utført destruktive inngrep ved befaringen.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er visuelt vurdert ved befaring.
Innredningen fremstår med noe slitasje i overflater og komponenter som følge av alder og normal bruk. Slike forhold er vanlig for kjøkken som har vært i bruk over lengre tid.

Det ble også under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter.
Fuktsøk gjennomført i kjøkkenskap under vask, ved kjøleskap og oppvaskmaskin.

For kjøkkeninnredninger ligger forventet levetid normalt rundt 20 år, avhengig av kvalitet, bruk og vedlikehold. På bakgrunn av registrert slitasje og alder vurderes kjøkkenet å ha et vedlikeholds- og oppgraderingsbehov på sikt.

Forholdet gis tilstandsgrad TG2.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er for øyeblikket ikke behov for utbedringstiltak. Det anbefales normalt vedlikehold av overflater og kontroll av hengsler, skinner og beslag. Oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredning må påregnes på sikt som følge av alder og slitasje.







ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat og rustfritt stål med integrert oppvaskkum.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er visuelt vurdert ved befaring.
Innredningen fremstår med noe slitasje i overflater og komponenter som følge av alder og normal bruk. Slike forhold er vanlig for kjøkken som har vært i bruk over lengre tid.

Det ble også under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter.
Fuktsøk gjennomført i kjøkkenskap under vask, ved kjøleskap og oppvaskmaskin.

For kjøkkeninnredninger ligger forventet levetid normalt rundt 20 år, avhengig av kvalitet, bruk og vedlikehold. På bakgrunn av registrert slitasje og alder vurderes kjøkkenet å ha et vedlikeholds- og oppgraderingsbehov på sikt.

Forholdet gis tilstandsgrad TG2.

• TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales normalt vedlikehold av overflater og kontroll av hengsler, skinner og beslag. Oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredning må påregnes på sikt som følge av alder og slitasje.
• Det er ikke behov for utbedring.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TOALETTROM

LOFT > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrom med flislagt gulv og malte overflater på vegger og himling. Rommet er innredet med toalett, servant med blandebatteri og baderomsinnredning. Rommet har ventilasjon. Overflater og innredning fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedring.

LOFT > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Toalett rommet er innredet med toalett, servant med blandebatteri og baderomsinnredning.

Vurdering av avvik:
• TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedring.

LOFT > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Naturlig ventilasjon.

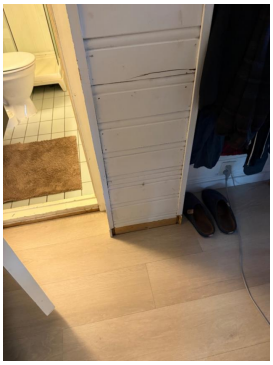
Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

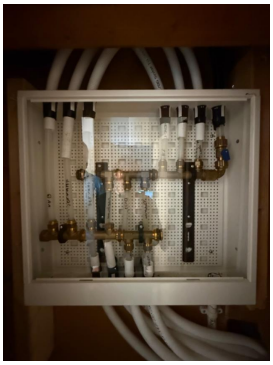
Konsekvens/tiltak
• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

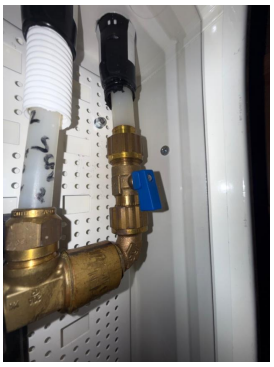
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.
Hovedstoppekran for hoveddel lokalisert i rør-i-rør skap.
Hovedstoppekran for leiligheten ligger i kjeller bak en avtagbar veggplate
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap plassert i skap i entre.


Hovedstoppekran til kjellerleilighet bak veggpanel.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er antatt å være av PP-plastrør.
Avløpsrør fra installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er mekanisk avtrekksventilasjon fra bad og kjøkken. Ellers naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Ventilasjon på vaskerom i kjeller er ikke dimensjonert riktig i forhold til belastningen i rommet

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Bereder er montert på vaskerom.
Uten fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.Dette var ikke et krav ved monterings tidspunkt, men det har tilbakevirkende kraft.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

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

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Tidspunkt for installasjon eller total rehabilitering er ukjent.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er vurdert gjennom visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler ved befaring. Vurderingen omfatter blant annet rømningsmuligheter, brann- og røykvarslere, slokkeutstyr og øvrige forhold som er synlige og relevante innenfor rammene av en tilstandsrapport. Det er ikke foretatt kontroll av skjulte konstruksjoner eller en fullstendig brannteknisk gjennomgang opp mot gjeldende forskriftskrav. Eventuelle avvik eller mangler som er registrert ved befaring er omtalt under de aktuelle bygningsdelene.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er drenerende masser og sprengsteinsfylling rundt boligen. Utførelsesår er byggeår.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Fuktsikring av grunnmur er ikke synlig ved befaring, og det er ikke dokumentert at det er etablert fuktsperre eller benyttet grunnmursplast med topplist (Z-profil).

Manglende synlig løsning og dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og funksjon. I henhold til normal byggeskikk skal fuktsikring bidra til å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Det er ikke registrert tegn til fuktskader eller unormale forhold ved befaringstidspunktet, men skjulte svakheter kan ikke utelukkes.

Tilstandsgrad settes til TG 2 på bakgrunn av manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt løsningens funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det anbefales jevnlig kontroll av innvendige overflater i underetasjer/kjeller med tanke på fuktgjennomslag.

Ved fremtidige gravearbeider bør det vurderes etablering eller utbedring av fuktsikring, herunder montering av grunnmursplast med topplist (Z-profil) i henhold til dagens anbefalinger.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Grunnmuren er av betong, og det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Grunnmur og fundamenter er visuelt vurdert fra tilgjengelige innvendige flater. Konstruksjonen fremstår som eldre utførelse, hovedsakelig oppført i naturstein/gråstein med pussede overflater.

Det er registrert tegn til fuktpåvirkning i form av misfarging, avskalling av puss og lokale nedbrytninger i overflaten. Dette er typiske indikasjoner på fukttransport gjennom grunnmuren, og må sees i sammenheng med at konstruksjonen er oppført etter eldre byggeskikk uten dokumentert fuktsikring i henhold til dagens krav.

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17 §13-15) skal byggverk sikres mot fukt slik at det ikke oppstår skader eller hygieniske problemer. Registrerte forhold viser avvik fra dagens krav til fuktsikring og drenering.

Det er ikke registrert tydelige tegn til konstruktiv svikt i fundamentene ved befaring, men fuktpåvirkningen vurderes å kunne påvirke materialenes bestandighet over tid.

På bakgrunn av dette gis grunnmur og fundamenter tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere tiltak for forbedring av fuktsikring, herunder kontroll og eventuell oppgradering av drenering, samt tiltak for å redusere fukttransport gjennom grunnmur. Bruken av rommet bør tilpasses konstruksjonens egenskaper.

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

• 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
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

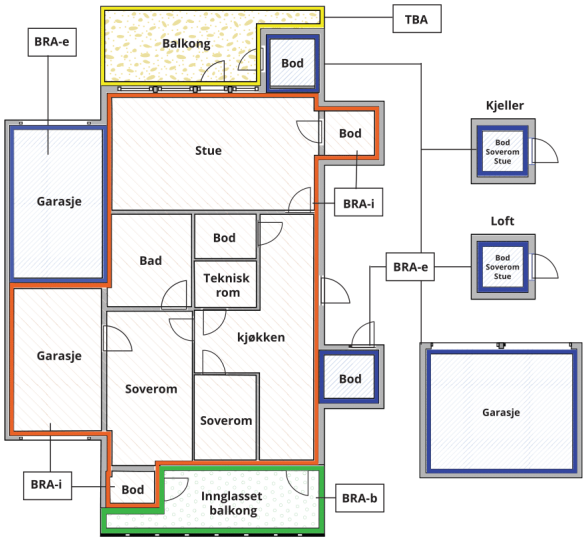
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	51			51	34
Etasje 2	52			52	7
Loft	31			31	
Kjeller	46			46	
SUM	**180**				**41**
SUM BRA	**180**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, bad	Utvendig bod, carport	
Etasje 2	Kjøkken, stue/spisestue, bod		
Loft	Soverom, soverom 2, toalettrom, kontor		
Kjeller	Kjellerstue, bad, vaskerom, soverom, kjøkken		

Kommentar

GENERELT

Arealene er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023. Mindre måleavvik kan forekomme.

Det gjøres oppmerksom på at kravene til måleverdig areal etter NS 3940 ikke nødvendigvis sammenfaller med kravene i byggteknisk forskrift, plan- og bygningsloven eller godkjent bruk etter bygningsmyndighetenes vedtak.
At et areal er måleverdig og medtatt i rapportens arealoppsett, innebærer derfor ikke i seg selv at arealet er godkjent for den aktuelle bruken.

Godkjent bruk av rom og arealer fremgår normalt av godkjente/stemplede byggetegninger, ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller annen dokumentasjon fra bygningsmyndighetene. Dersom slike dokumenter ikke er fremlagt eller tilgjengelige ved rapportens utarbeidelse, er vurderingen av rombruk og eventuelle avvik mot godkjente tegninger begrenset.
Arealene er oppgitt etter gjeldende arealbegreper i NS 3940, herunder BRA-i, BRA-e, BRA-b og TBA der dette er relevant.
BRA er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i henhold til takstbransjens retningslinjer.

Eventuelle romarealer som er oppgitt for de enkelte rom, utgjør boligens netto romareal. Dette vil kunne avvike fra bruksarealet, da bruksareal også omfatter areal som opptas av innvendige vegger, sjakter og lignende konstruksjoner.

Romhøyde målt i Stue: 2,41 m, gang: 2,41 m, bad: 2,35 m, Soverom: 2,38 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger foreløpig ikke mottatt

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: OPPGRADERINGER:

Følgende oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

- Nytt bad i 2021
- Installert el-bil lader i 2023
- Malt vegger og trapp i trappehus

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.8.2026	Kenneth Nielsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	159	399		0	217.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Falsens vei 61 A

Hjemmelshaver
Rosenlund Jonas, Solli Julie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en sentral beliggenhet i et etablert boligområde på Wergeland. Utsikt over nærområdet.
Boligen har gode solforhold og kort avstand til butikk, skoler, barnehager, idrettsanlegg, bybane og kollektivtransport ellers.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikk og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

Eiendommen

Parkering: Parkering i carport, og på egen tomt.

Egenskaper: I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Bygg forvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".

Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten.

Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav.
Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.
Begrensninger: Rapporten begrenser seg til boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholds ansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.
Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse.

Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltagning hvor dette er påkrevd.

Det taes forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlig ved en visuell inspeksjon.

Kostnadsestimat: Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat for oppgradering eller reparasjoner i rapporten er omtrentlige og at det i den forbindelse bes om å innhente priser fra håndverkere for å få dette mer nøyaktig.

Referansenivå: Bygningen er oppført i 1959, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.
Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Presisering: Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. Skjer det endringer, oppstår det skader og så videre, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.