

Tilstandsrapport

 Fossåsen 14 , 5119 ULSET

 BERGEN kommune

 gnr. 186, bnr. 805

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 09.07.2025

Rapportdato: 21.08.2025

Oppdragsnr.: 12299-2990

Referansenummer: DS1731

Foretak: Henne Takst AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Henne Takst AS ble stiftet i 2013 og drives av Daniel Henne
Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom.

- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Konsulent tjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning mm).

Daniel Henne ble i 2005 utdannet tømrer og i 2010 videreutdannet som
byggmester hos Bergen Fagskole. I 2012/13 fullførte han utdanning som
takstmann hos NEAK og har siden jobbet som uavhengig takstmann.

Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen som tømrer og
byggeleder sitter Henne på bred og god kunnskap. Henne Takst AS skal stå for grundig og kvalitetsbevisst arbeid for
både private og profesjonelle aktører.



Rapportansvarlig

Daniel Henne

Daniel Henne
Uavhengig Takstingeniør
hennetakst@gmail.com
909 48 327



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 fuktøk.

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.

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 • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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

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 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

FORUTSETNINGER

Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.
Eier var tilstede på befaringen og har gitt generelle opplysninger om eiendommen på befaringen.

Boligen er oppført i 1966.

Referansenivå:

Boligen er oppført i henhold til de krav og byggeskikker som gjaldt på oppføringstidspunktet. Det er lagt til grunn at byggverket er prosjektert og utført etter datidens bygningslov, forskrifter og faglige standard. Eldre konstruksjoner vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav til f.eks. isolasjon, tetthet, fuktsikring og ventilasjon.

Alder er i seg selv et symptom på svekkelse og potensiell funksjonssvikt, og det må påregnes vedlikehold og/eller utskifting av enkelte bygningsdeler med overskredet forventet levetid.

Egenskaper:

Flere av boligens bygningsmessige og tekniske egenskaper avviker fra dagens standard, særlig med hensyn til energieffektivitet, tetthet og innelima. Dette er vanlig for boliger fra denne perioden, og bør forventes av en ny eier. Tiltak kan være nødvendig for å tilpasse boligen til moderne komfort- og funksjonskrav, men dette er ikke nødvendigvis avvik sett i lys av referansenivået.

Konklusjon / vurdering:

Eneboligen fremstår med gode brukskvaliteter, romslig planløsning og en gjennomgående god standard sett i forhold til alder. Det er tydelige tegn på jevnlig vedlikehold, både innvendig og utvendig. Innredning og overflater viser normal bruksslitasje, uten større konstruktive feil i synlige deler. Samtidig har enkelte bygningsdeler oppnådd eller nærmer seg forventet levetid, og fremtidig vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

For nærmere beskrivelse og vurdering av teknisk tilstand henvises det til de enkelte bygningsdeler i rapportens hoveddel.

Utbedrings kostnader vedørende tilstandsgrad 2:

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3". Dette ble også informert om på selve befaringen.

Det tas spesifikt forbehold om følgende:

Takstmannen har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Tegninger ikke er mottatt og derfor ikke gjennomgått. Det kan derfor ikke utelukkes avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk på befaringen.

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegger, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger, mm og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon:

Taket er tekket med betongstein

Renner og nedløp i svart plast

Saltak av sperr og sponplater som undertak.

Loftet er isolert mot underliggende beboelsesrom

Yttervegg:

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner med utvendig vindtetting, lekter og liggende kledning.

Skiftet kledning sørvegger og bygget på takkiste, utført av T. Danielsen bygg AS flg eier.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulvene er belagt med laminat, flis og beleg.

Innvendige vegger er bekledd med malt platekledning, flis og panel.

Himlinger består av malt platekledning

Innvendige dører:

Hvite formpressede dører innvendig i boligen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Areal: 5,6 m²

Bad/vaskerom med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling.

Utstyr: Foldedører i dusj, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.

-Mekanisk avtrekk uten tilluft under dør.

-Alder 2005 iflg eier

-Dokumentasjon foreligger ikke

Areal: 4,6 m²

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og tak ess i himling.

Utstyr: Dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.

-Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

-Alder er ikke kjent.

-Dokumentasjon foreligger ikke

KJØKKEN

[Gå til side](#)

U.etasjen:

Det er etablert et enkelt kjøkkenopplegg tilknyttet hybelen.

Beskrivelse av eiendommen

Innredningen består av benkeplate med nedfelt utslagsvask, overskap og underskap, samt plass/opplegg for komfyr og kjøleskap. Løsningen fremstår som en typisk hybelinnredning uten integrerte hvitevarer eller mekanisk ventilasjon. Det er ikke observert lekkasjer eller fuktskader i området ved befaring.

1.etasje:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Opplegg for:

- Komfyr
- Kjøleskap
- Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert i U.etasjen.

Stoppekran på bad i U.etasjen

Synlig avløp i plast

Lufting over tak

Stake muligheter via sluker

Ventilasjon:

U.etasjen:

Avtrekk fra baderomsvifte på badet

Øvrig naturlig ventilasjon

1.etasje:

Avtrekk fra kjøkkenventilator

Mekanisk avtrekk fra bad

Øvrig naturlig ventilasjon

VVB:

Oso varmtvannsbereder på 200L fra 1995 er montert i bod

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

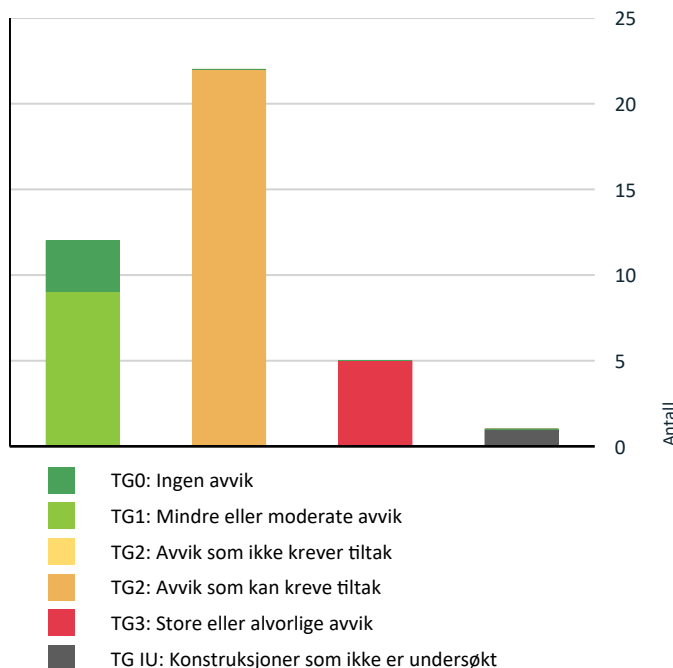
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

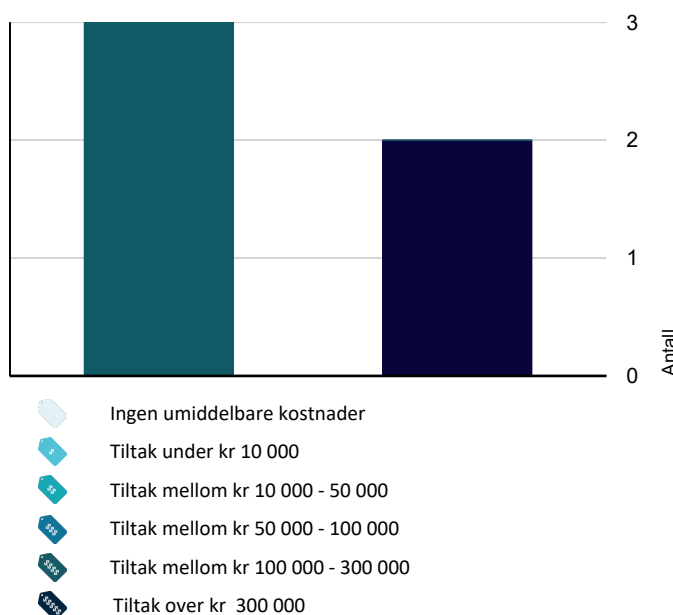
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Våtrom > U.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > U.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > U.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > U.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > U.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1966

Kommentar

Iht eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det på befaringstidspunktet ikke var tilgang til takkonstruksjonen.

I forbindelse med vurderingen av yttertekkingsens tilstand, herunder betongstein, skal det presiseres at inspeksjonen er utført fra bakkenivå. Dette innebærer at inspeksjonen kun omfatter en visuell vurdering av de synlige delene av taket, uten at det er foretatt nærmere undersøkelser på takets overflate, fra takterrasse eller ved bruk av spesialutstyr som f.eks. drone, lift eller stige.

Det er derfor viktig å forstå at denne kontrollen er begrenset til det som er synlig og tilgjengelig fra bakkenivå. Eventuelle skjulte feil, skader eller mangler som kan være til stede på steder som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av denne inspeksjonen. Det anbefales at en mer grundig besiktigelse av taket gjennomføres for en fullstendig vurdering, dersom det er behov for å avdekke skjulte skader eller potensielle problemer som kan påvirke takets funksjonalitet på lengre sikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tekkingens tilstand vurderes som svekket grunnet alder, slitasje og begroing. Mose og alger kan holde på fukt og akselerere nedbrytning av steinens overflate. Det er ukjent om undertaket har skader eller svekkelser, da dette ikke lot seg inspisere. Taktekking av denne typen har begrenset levetid og det må påregnes tiltak innen overskuelig fremtid.

TG2 er satt på bakgrunn av synlig slitasje, begroing og begrenset mulighet for full kontroll av undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.
- Fjerning av mose og alger, samt rengjøring av takstein.
- Videre overvåkning av tilstand og vurdering av full utskifting dersom lekkasjer eller skader oppdages.
- Kontroll av undertak og lekter anbefales dersom det gjennomføres ytterligere tiltak på takflaten.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i svart plast

Er bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner med utvendig vindtetting, lekter og liggende kledning.

Skiftet kledning sørveggen og bygget på takkiste i 2024, utført av T. Danielsen bygg AS flg eier.

Øvrig kledning er skiftet i 1998 og 1990

Selve konstruksjonen er bygget inn og lar seg ikke kontrollere. Det er ikke observert alvorlige skjevheter eller avvik.

Med bakgrunn i visuell inspeksjon og lokal stikktaking er veggkonstruksjonene vurdert. Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner (som yttervegger) og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Redusert avstand mellom kledning og terreng eller terrasse øker risiko for fuktopptak, sopp og råteskader. Manglende/reduert lufting bak kledning medfører redusert uttørring og fare for skjulte skader i bakenforliggende konstruksjon. Det er stedvis værslitt overflate, begynnende sprekkdannelser og noe oppflising. Slitasje og mangel på beskyttende overflatebehandling tilsier at kledningen nærmer seg tidspunkt for vedlikehold eller utskifting.

TG2 er satt på bakgrunn av begrenset lufting, lav avstand til terreng/terrasse og generell slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Etablere eller forbedre lufting bak kledning dersom mulig ved fremtidig utskifting.
- Vurdere lokal heving av terreng eller justering av terrassekonstruksjon for å øke klaring til kledning.
- Overflatebehandle kledningen og erstatte skadde eller slitte bord.
- Videre kontroll anbefales for å avdekke eventuelle skjulte fukt- eller råteskader.



TG 3 Veggkonstruksjon - 2

Garasjen er oppført inntil boligens ene gavlvegg og er bygd direkte mot ytterveggen. Det ble registrert tydelige skader på husets yttervegg i sonen hvor garasjen er tilkoblet. Skadene omfatter blant annet misfarging, råteaktige forhold og mulige konstruksjonsskader som følge av fuktpåvirkning og manglende lufting mellom konstruksjonene. Det er ikke tilrettelagt for tilstrekkelig avstand eller ventilasjon mellom byggene. Undersøkelsen ble begrenset av konstruksjonenes utforming og tilkomst.

Etter takstmannens befaring er følgende utbedret i regi av eier. Slettmo påført forsterkning av vegg/sperr på garasje. Slettmo har utbedret defekt sløys mellom hus yttervegg og garasje. Det er ikke gjennomført destruktive inngrep i yttervegg for kontroll av skadet området.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger synlige følgeskader etter eldre lekkasje som vurderes å ha oppstått som følge av langvarig fuktbelastning og konstruktiv svakhet i overgangen mellom garasjen og husets yttervegg. Følgeskader i både boligens yttervegg og garasje må påregnes, og skadenes fulle omfang krever nærmere undersøkelser.

TG3 er satt på bakgrunn av: Tydelige fysiske skader og mistanke om underliggende følgeskader i skjulte konstruksjoner. Høy risiko for videre forringelse uten tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Nærmere undersøkelse og åpning av konstruksjonen for å kartlegge skadeomfang.
 - Rehabilitering eller utskifting av skadet yttervegg.
 - Forbedring av konstruksjonsmessig tilkobling mellom garasje og bolig, inkludert lufting og fuktsikring.
 - Kontroll og nødvendige tiltak på garasjens konstruksjoner, som antas å være berørt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak av sperr og sponplater som undertak.

Loftet er isolert mot underliggende beboelsesrom. Det er ikke etablert luftespalte i møne/kiste, og lufting er i hovedsak begrenset til én ventil i gavlvegg. Det ble observert fuktmerker i undertakets sponplater, spesielt rundt gjennomføringer som pipe og ventilasjonsrør. Konstruksjonen gir ikke indikasjoner på aktiv lekkasje ved befaringstidspunktet, men fuktskader på undertakets plater er synlige og dokumenterbare.

Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjulte feil og mangler i takkonstruksjonen da denne er lukket og det er kun gjennomført en innvendig visuell besiktigelse samt at det ikke er fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen. Det kan derfor ikke utelukkes tiltak eller kostnader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende lufting i takkonstruksjonen gir redusert uttørking og øker risikoen for kondensering og fuktoppbygging. Sponplater er ekstra utsatt for oppsvelling og forringelse ved langvarig fuktpåvirkning. Fuktmerkene tyder på tidligere eller vedvarende fuktproblematikk, særlig ved gjennomføringer, hvor tetting og overgang ofte er sårbare. Konstruksjonen vurderes å være utilstrekkelig ventilert etter dagens krav og anbefalinger.

TG3 er satt på bakgrunn av: Fukt og manglende ventilasjon i takkonstruksjon kan gi alvorlige følgeskader. Skadene er ikke bare overfladiske (det er ikke bare misfarging, men reelle skader på sponplater).

Konstruksjonen har vesentlige mangler (ingen kiste-/mønelufting er et klart avvik fra byggt teknisk forskrift, også for eldre boliger).

Det er påvist fuktskader i undertakets sponplater og skader rundt gjennomføringer, i en takkonstruksjon uten tilfredsstillende lufting. Det vurderes som stor sannsynlighet for følgeskader og videre forringelse uten tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Etablere bedre lufting i takkonstruksjonen, fortrinnsvis med luftespalter i raft og møne.
- Vurdere lokal utbedring eller utskifting av skadde sponplater i undertaket.
- Kontrollere og eventuelt forbedre tetting rundt gjennomføringer for å hindre fremtidige lekkasjer.
- Overvåke området over tid for å vurdere utvikling og behov for ytterligere inngrep.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer fra 2005.
Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer fra 1999

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer. Funksjon: Ok.

Det ble ved befaringen ikke observert punkterte vindu, men på grunn av alder kan det ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Dører

U.etasje:

Hvit profilert ytterdør med frostet isolerglass fra 2005
Hvit profilert ytterdør

1.etasje:

Profilert ytterdør med frostet glass
Balkongdør med 2-lags glass i trekarm

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer.

Vurdering av avvik:

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

Dørene har varierende alder og tilstand. Fuktskader og sprekke-dannelser i karm og dørblad gir økt risiko for vanninntrengning og redusert isolasjonsevne. Skadene vurderes å være moderate, men vedlikeholdstiltak og eventuelle utskiftninger bør påregnes på sikt.

TG2 er satt på bakgrunn av: Fysiske skader og slitasje på utvendige overflater. Ikke akutt svikt, men redusert levetid og funksjon på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Utbedring av fuktskader og sprekker i dørblad og karmen.
- Overflatebehandling og vedlikehold for å hindre videre forringelse.
- Vurdering av utskifting dersom funksjon eller tetthet reduseres ytterligere over tid.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til en terrasse på ca 20 m²
Rekkverkshøyde 0,85m

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverkets høyde avviker fra dagens krav i gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK17), som angir minimum 1,0 meter for rekkverk over 0,5 meter fallhøyde. Slitasje på terrasegulv og rekkverk er typisk for alder og eksponering.

TG2 er satt på bakgrunn av: Avvik i rekkverkshøyde og tydelig overflateslitasje, men ikke funksjonssvikt eller akutte sikkerhetsbrudd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Vurdering av rekkverksforhøyning ved fremtidig vedlikehold eller oppgradering for å oppfylle forskriftskrav.
- Overflatebehandling og vedlikehold av terrasse og rekkverk for å forlenge levetid.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse på ca 22 m² med ulike nivåer som er oppført i trevirket

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 er satt på bakgrunn av: Overflateslitasje og vedlikeholdsbehov, men ingen dokumenterte skader på konstruktive deler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling og generell vedlikehold av terrassebord og konstruksjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Ved adkomst boligen er det etablert en terrasse på ca 27 m²

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 er satt på bakgrunn av: Overflateslitasje og vedlikeholdsbehov, men ingen dokumenterte skader på konstruktive deler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling og generell vedlikehold av terrassebord og konstruksjon.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene er belagt med laminat, flis og belegg.

Innvendige vegger er bekledd med malt platekledning, flis og panel.

Himlinger består av malt platekledning

Våtrom er vurdert i egen kolonne.

Det er normalt at det er en del innfestninger på vegger for bilder, Tv, eller lignende. Disse blir mer synlig når leiligheten er fraflyttet og tom. Dette nevnes ikke som eget punkt da vi ser på dette som normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekkene i himlingene vurderes som ikke-konstruktive, men som tegn på bevegelse, krymp. Øvrig slitasje er typisk for alder og bruk, og reduserer overflatenes visuelle og tekniske standard. Sprekk i kjøkkenvegg (innervegg i tre) dører mellom kjøkken og boder går tregt /kan ikke lukkes helt.

TG2 er satt på bakgrunn av: Lokale skader og synlig slitasje som gir behov for overflateoppussing, men ingen alvorlig funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Sparkling og overflatebehandling av himlinger og vegger ved behov.
- Videre overvåking av sprekker for å sikre at de ikke utvikler seg til konstruktive skader.
- Generell oppgradering av overflater ved estetisk eller bruksmessig behov.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipen er utvendig beslått.

Det refereres til fagskyndig/feier for opplysninger om tilstand. Det opplyses at det ikke er kjente merknader fra feier vedrørende pipe og ildsted.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Takstmannen har under befaringen utført hulltaking med fuktmåling på utforte/påferte vegger mot grunn å registrert unormale fuktverdier. Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for at det ikke er fuktvandring andre steder i bakenforliggende konstruksjon på vegger mot grunn.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 21,2 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig forholdsvis høy skadefrekvens og kortere levetid en konstruksjoner over bakke nivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Målt fuktverdi på 21,2 % indikerer fuktbelastning i risikoområde for utvikling av råte og biologisk nedbrytning. Dette, kombinert med konstruksjonens beliggenhet under terreng og bruk av påforet vegg, tilsier høy risiko for skjulte skader. Konstruksjoner under bakkenivå har dokumentert høy skadefrekvens og kortere levetid, spesielt når lufting og drenering er utilstrekkelig eller ukjent. Tilgjengelig kontrollomfang er begrenset.

TG3 er satt på bakgrunn av: Påvist unormalt høyt fukttinnhold i treverk, i konstruksjon med høy skadefrekvens. Risiko for skadeutvikling og følgeskader vurderes som høy. Begrenset kontrollomfang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Nærmere undersøkelser og åpning av konstruksjonen for å avklare omfang.
- Vurdering av drenering, fuktsikring og eventuelt utbedring av vegg-løsning mot grunn.
- Overvåking av fuktforholdene over tid dersom tiltak ikke gjennomføres umiddelbart.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Kryp Kjeller

Det er krypkjeller under deler av boligen, med tilkomst via inspeksjonsluke i vegg. Det er naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i grunnmur, men ingen etablerte mekaniske tiltak for fuktkontroll. Deler av grunnen i krypkjelleren består av synlig fjell uten fuktsperre (plastduk). Det ble registrert eldre infrastruktur knyttet til tidligere bruk av oljefyr (rørføring og komponenter).

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypkjellere uten fuktsperre mot grunn er risikokonstruksjoner, spesielt der det er synlig fjell som kan transportere fukt til konstruksjonene over. Manglende plastdekke kan føre til forhøyet luftfuktighet og kondens. Naturlig ventilasjon kan være utilstrekkelig i perioder med høy fuktighet eller dårlig luftgjennomstrømning. Eldre oljefyringsinfrastruktur representerer ikke nødvendigvis et akutt problem, men bør kartlegges og eventuelt fjernes dersom den ikke lenger er i bruk. Krypkjelleren ble ikke fullstendig inspisert grunnet begrenset tilkomst.

TG2 er satt på bakgrunn av: Manglende fuktsperre og naturlig ventilasjon i en risikokonstruksjon. Ikke påvist aktiv skade, men forholdene tilsier risiko for fuktproblematikk over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Etablere plastduk/fuktsperre på grunnen for å redusere fuktbelastning.
 - Kontrollere fuktverdier og vurdere forbedring av ventilasjon ved behov.
 - Fjerne eller sikre ubrukt oljefyringsinfrastruktur i henhold til gjeldende regler.
 - Videre kontroll anbefales ved mistanke om muggsopp, lukt eller konstruktiv skade.



TG 1 Innvendige trapper

Lukket heltrepp med håndrekke på 2 sider

TG 2 Innvendige dører - 2

Brune glatte dører innvendig i boligen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene fremstår som funksjonelle, men har kosmetisk slitasje. Slike dører har begrenset levetid og er vanligvis enkle og rimelige å erstatte. Slitasjen er forventet for alder og bruk, og ikke uvanlig for denne dørtypen. Det er ikke tegn til skader som svekker konstruksjonen eller bruken.

TG2 er satt på bakgrunn av: Alders- og bruksrelatert slitasje, men fortsatt funksjonelle. Estetisk og vedlikeholdsmessig avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Utskifting ved behov for visuell oppgradering eller dersom skadegrad øker.
 - Eventuelt vedlikehold med pussing og lakkering/maling dersom gjenbruk ønskes.
 - Kontroll for evt. justering ved skeivhet eller slark i hengsler over tid.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede dører innvendig i boligen

TG IU Andre innvendige forhold

Under deler av boligen finnes en blindkjeller med begrenset tilkomst. Grunnen består av synlig fjell som er delvis dekket med plastduk. Det er naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i grunnmur. Det ble registrert høy luftfuktighet og tydelig kjellerlukt ved lukeåpning. Rommet var overfylt med lagrede eiendeler og materialer, og det lot seg ikke gjennomføre visuell inspeksjon av konstruksjoner eller grunnen i sin helhet.

Vurdering:

Rommet lot seg ikke inspisere grunnet at det var overfylt med eiendeler og materialer. Det ble kun gjort begrensede observasjoner fra dør. Det foreligger indikasjoner på høy luftfuktighet og kjellerlukt, men uten full tilgang og visuell kontroll av konstruksjoner, grunnforhold og eventuelle skader kan det ikke fastsettes en tilstandsgrad.

Anbefalte tiltak:

- Rydding og tømning av blindkjeller for å muliggjøre full teknisk kontroll.
- Videre undersøkelse av ventilasjon, plastdekke og eventuelle fukttegn.
- Måling av luftfuktighet og visuell vurdering av grunn, gulv og veggforbindelser.
- Vurdere tiltak som avfukting eller fuktsikring av grunnen dersom fuktproblematikk bekreftes.



VÅTROM

U.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Areal: 5,6 m²

Bad/vaskerom med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling.

Utstyr: Foldedører i dusj, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.

Tilstandsrapport

-Mekanisk avtrekk uten tilluft under dør.

-Alder 2005 iflg eier

-Dokumentasjon foreligger ikke

Årstall: 2005

Kilde: Eier

U.ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Flis på vegger

Malt platekledning i himling

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

U.ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

-Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusj, ble det registrert lokalt fall i dusjonen.

-Øvrig gulv har noe fall mot sluk.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avvik fra gjeldende krav til fall på gulvet, men det er likevel noe fall til sluk. Dette innebærer at vann i hovedsak ledes mot sluk. Avviket kan gi redusert avrenning og økt risiko for vannophopning utenfor slukområdet.

TG2 settes på bakgrunn av fall som ikke tilfredsstiller forskriftskrav, selv om noe funksjon foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet har vært i daglig bruk siden det ble oppusset, og det er ikke opplyst om funksjonssvikt eller lekkasjer. Det bemerkes imidlertid at det er avvikende fallforhold på deler av gulvet, og videre bruk bør skje med varsomhet for å redusere risiko for fuktskader over tid

U.ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås og klemring.

Merk; Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Da flislim er ført over klemring, vil dette medføre en begrenset kontroll av utførelsen i sluk. Våtrommet har vært i daglig bruk, uten at det er opplyst om svikt eller avvik.

Membranens forventede levetid er overskredet, og dens tilstand og funksjon kan derfor være redusert. Det kan ikke garanteres at membranen fortsatt ivaretar sin tetthet, og risiko for fuktgjennomtrenging må påregnes.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på valgt membrantype, utførelse eller tilkobling til sluk. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om løsningen er utført i henhold til gjeldende forskrifter og bransjestandard.

Fraværet av dokumentasjon begrenser muligheten for å vurdere våtrommets fuktsikkerhet og langtidsholdbarhet.

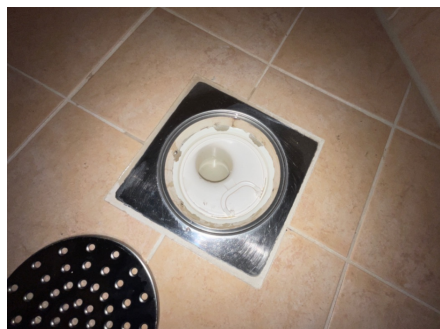
TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og tilhørende usikkerhet

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales en nærmere vurdering og eventuell utskifting for å sikre en forskriftsmessig og funksjonell våtromsløsning.

Innhent dokumentasjon på utførelse av tettsjikt samt produkter benyttet på våtrommet



U.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Foldedører i dusj, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

U.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk uten tilluft under dør.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

U.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i bod, uten funn av unormale fuktverdier.

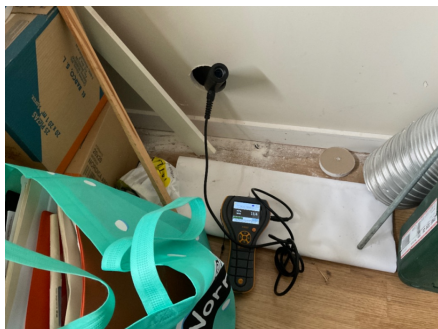
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet. Betongvegg i hull.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 11,4%.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.

Tilstandsrapport

- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



ETASJE > BAD

Generell

Areal: 4,6 m²

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og tak ess i himling.

Utstyr: Dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

- Termostatstyrte varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

- Alder er ikke kjent.
- Dokumentasjon foreligger ikke

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er gitt tilstandsgrad TG3 i sin helhet. Vurderingen er basert på dokumentert alder, tydelig slitasje, registrert motfall på gulv og påviste utettheter i gulvkonstruksjonen. Disse forholdene reduserer funksjon og tetthet, og øker risiko for vannskader både i det aktuelle rommet og tilstøtende konstruksjoner. Konstruksjonens oppbygning og utførelse er ikke i henhold til dagens krav, og det må påregnes full rehabilitering for å sikre forskriftsmessig standard og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
 - Full rehabilitering av badet inkludert ny membranløsning og riktig fall mot sluk.
 - Kontroll av tilstøtende konstruksjoner for fuktskader før oppbygging.
 - Prosjektering og utførelse i henhold til gjeldende våtromsnorm (f.eks. Byggebransjens våtromsnorm – BVN).

Kostnadsestimat: Over 300 000



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført fuktsøk med pigg i tilgjengelig underliggende konstruksjon til våtrommet, nærmere bestemt i området rundt sluket, som er synlig fra underetasjen. Det ble observert eldre fuktmerker i konstruksjonen under sluk, men det ble ikke registrert unormale fuktverdier med protimeter ved

Tilstandsrapport

befaringstidspunktet. Det ble ikke foretatt åpning av gulv eller himling.

I eiers egenerklæringsskjema er det opplyst at det tidligere har vært lekkasje fra badet ned til underetasjen, som følge av feil fall på badegulvet. Vannet samlet seg langs vegg, og det skal ha oppstått lekkasje mellom gulv og vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre fuktmerker og eierens beskrivelse av tidligere vannlekkasje tilsier at konstruksjonen har vært utsatt for vesentlig fuktpåvirkning. Selv om det ikke ble målt aktiv fukt ved befaring, indikerer funnene og historikken at det kan foreligge skjulte skader i bakenforliggende konstruksjoner. Det er ikke kjent om det ble gjennomført fagmessig utbedring i etterkant av lekkasjen. Badet er for øvrig vurdert til TG3 i sin helhet grunnet alder, utettheter og motfall.

TG2 er satt på bakgrunn av: Tidligere vannlekkasje og observerte fuktmerker gir risiko for skjulte skader, selv om dagens målinger ikke viser aktiv fukt. Må sees i sammenheng med TG3 på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Undersøke tilstøtende konstruksjoner nærmere ved rehabilitering av badet.
 - Åpne konstruksjonen for kontroll dersom det skal utføres videre arbeid i etasjen under.
 - Vurdere tiltak dersom nye fuktutslag, lukt eller symptomer på skader oppstår over tid.



KJØKKEN

U.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Det er etablert et enkelt kjøkkenopplegg tilknyttet hybelen. Innredningen består av benkeplate med nedfelt utslagsvask, overskap og underskap, samt plass/opplegg for komfyr og kjøleskap. Løsningen fremstår som en typisk hybelinnredning uten integrerte hvitevarer eller mekanisk ventilasjon. Det er ikke observert lekkasjer eller fuktskader i området ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har enkel utførelse og tilfredsstillende grunnleggende behov for matlaging, men er ikke å regne som et fullverdig kjøkken etter dagens krav. Løsningen fremstår som funksjonell, men har begrenset kvalitet og levetid sammenlignet med ordinære kjøkkenløsninger. Det er ikke kjent alder på innredningen, men overflatene fremstår i brukbar stand uten synlige skader.

TG2 er satt på bakgrunn av: Enkel kjøkkenløsning med begrenset funksjonalitet og varighet, men ingen observerte skader eller feil ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Vurder utskifting eller oppgradering ved behov for bedre funksjonalitet eller ved slitasje.
 - Kontroll av eventuelle tilkoblinger (vann, avløp og elektrisk) ved fremtidig oppgradering.

Tilstandsrapport



U.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra vifte (Ikke montert komfyr)

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Opplegg for:

- Komfyr
- Kjøleskap
- Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: NEI

(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)

Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: NEI

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert generell slitasje på flere fronter og benkeplaten på kjøkkeninnredningen. Dette omfatter riper, merker og overflateslitasje som skyldes normalt bruk over tid. Slitasjen vurderes som kosmetisk, men det kan redusere den visuelle helheten og brukskvaliteten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved behov kan utbedringer gjøres ved utskifting eller overflatebehandling av de berørte delene.



ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert i U.etasjen.
Stoppekran på bad i U.etasjen

Eier opplyser i sin egenerklæring "Lekkasje fra rør-i-rør system i underetasjen . Førte til fuktmerker på vegg og gulv i gangen. Forsikringssak mars 2024"

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten/boligen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjule feil og mangler på det skjulte anlegget. Store deler av anlegget er skjult og derfor ikke kontrollert.



TG 2 Vannledninger - 2

Lokalt er det vannrør i kobber

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det foreligger ikke dokumentasjon på eventuelle oppgraderinger eller tilstandskontroll av røropplegget. Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca. 30–50 år, og anlegget nærmer seg eller har passert dette intervallet. Det er ikke registrert synlige lekkasjer ved befaring, men alderen tilsier økt risiko for tæring og fremtidige skader.

TG2 er satt på bakgrunn av rørenes alder og fravær av dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Det anbefales jevnlig tilsyn og eventuell tilstandskontroll av rørsystemet.

Utskifting bør vurderes ved oppussing eller ved tegn til lekkasje eller redusert funksjon.

Det kan også vurderes å montere lekkasjesikring for å redusere risiko

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløp i plast

Lufting over tak

Stake muligheter via sluker

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten/boligen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjule feil og mangler på det skjulte anlegget. Store deler av anlegget er skjult og derfor ikke kontrollert. Skjult anlegg kan være betydelig eldre eller fra byggeår.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

U.etasjen:

Avtrekk fra baderomsvifte på badet

Øvrig naturlig ventilasjon

1.etasje:

Avtrekk fra kjøkkenventilator

Mekanisk avtrekk fra bad

Øvrig naturlig ventilasjon

TG 2 Varmtvannstank

Oso varmtvannsbereder på 200L fra 1995 er montert i bod

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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 avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 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 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.

Sikringsskap:

- Automatsikringer og jordfeilbryter.
- Jordfeilautomatsikringer

Sikringsskap:

- Automatsikringer og jordfeilbryter.
- Jordfeilautomatsikringer
- Overspenningsvern

Kursfortegnelse: NEI

Samsvarserklæring: NEI

Det elektriske anlegget i boligen er av en alder som tilsier at det bør vurderes modernisert. Eldre elektriske anlegg kan ha komponenter som ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav og forskrifter. Dette kan medføre økt risiko for feil og overbelastning.

Det anbefales at anlegget gjennomgås av en autorisert elektroinstallatør for vurdering av nødvendige tiltak og eventuell oppgradering for å sikre forskriftsmessig standard og trygg bruk

Tilstandsrapport

Det må foreligge samsvarserklæring på alt utført El arbeid etter 1.1.1999 mens alder på det originale EL anlegget tilsier at dette snart må moderniseres. El anlegg er en risiko konstruksjon, hvor det skal foreligge dokumentasjon.

Det anbefales kontroll (NEK 405 - 2-3) av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma for å kartlegge nøyaktig tilstand til EL anlegget i boligen samt vurdering av evt nødvendige tiltak og eventuell oppgradering for å sikre forskriftsmessig standard og trygg bruk.

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)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/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 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

BSK skiftet til ny måler. Reparasjon av el anlegg kjøkken etter lyn (Høva elektro)

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

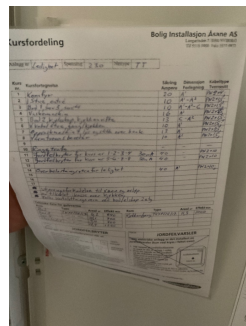
Ja

11. 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?

Ja Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmannen har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut fra standard (NS 3600). Store deler av anlegget er skjult. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme større avvik på EL anlegget og dermed påløpe kostnader for utbedringer. Dette grunnet takstmannens manglede kompetanse vedrørende kontroll av EL anlegg. Det er kun fagfolk med spesialkompetanse som kan gjennomføre kontroll av EL anlegg. Selv ikke en vanlig elektriker kan utføre en EL kontroll.

For å få en nøyaktig tilstand på El anlegget må det gjennomføres en NEK 405 - 2-3 tilstandskontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma.

Tilstandsrapport



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.

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

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeåret og det foreligger ingen dokumentasjon på utskifting eller forbedringer. Dreneringssystemet eller dremsmassene er ikke kontrollert ved befaring grunnet naturlige begrensninger i tilkomst og innsyn. Det ble ikke observert synlige avvik på terreng eller grunnmur utvendig ved visuell inspeksjon, men vurderingen må ses i sammenheng med fuktforhold registrert i rom under terreng.

I henhold til NBI Byggetalblad 700.320 har drenering en forventet levetid på 20–60 år, avhengig av utførelse, masstype og ytre påvirkning. Boligen er betydelig eldre enn dette, og det er dermed høy sannsynlighet for svekket funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Alder alene er et viktig symptom på mulig svikt i drenering. Når dette kombineres med dokumentert forhøyede fuktverdier i innvendig vegg mot grunn (rom under terreng), forsterkes indikasjonen på redusert eller manglende drenerende effekt. Selv om dreneringen ikke er fysisk innsisert, gir den samlede tilstandsanalysen grunn til å anta at dreneringen ikke fungerer tilfredsstillende etter dagens krav.

TG3 er satt på bakgrunn av: Drenering fra byggeår med overskredet forventet levetid, sammenholdt med tegn på fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner. Ikke kontrollert, men vurdert på symptomnivå og risikoforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Nærmere undersøkelser for å kartlegge dreneringens tilstand og funksjon.
 - Utskifting eller oppgradering av dreneringssystem anbefales, spesielt ved gjennomføring av grunnarbeider eller rehabilitering av kjeller.
 - Sammenstille tiltak med utbedring av fuktproblemer i rom under terreng.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren består av betong- og murkonstruksjoner. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og eksponerte flater, hovedsakelig fra innside i underetasje.

Fundament og deler av muren under bakkenivå er ikke tilgjengelig for kontroll, noe som er normalt for denne typen konstruksjon. Det ble ikke observert setningsskader eller alvorlige sprekker ved befaring. Enkelte mindre riss og avskalling i overflaten ble notert, men uten tegn til akutt konstruksjonssvikt. Konstruksjonene må imidlertid sees i sammenheng med tidligere påviste fuktmerker og forhøyede fuktverdier i rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmurer og konstruksjoner under terreng har generelt høy skadefrekvens og kortere levetid enn konstruksjoner over bakkenivå, spesielt ved mangelfull drenering eller fravær av fuktsikring. Selv om det ikke ble registrert alvorlige skader i synlige deler, er vurderingsgrunnlaget begrenset. Alders- og fuktindikasjonene tilsier at det kan foreligge skjulte skader eller redusert bestandighet over tid.

TG2 er satt på bakgrunn av: Begrenset kontrollomfang og høy risiko for fuktrelaterte skader i skjulte deler av konstruksjonen. Ingen alvorlige avvik i synlige flater, men observerte forhold i underetasje må tas i betraktning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Videre overvåking for utvikling av sprekker, fukt eller lukt.
 - Undersøkelser av konstruksjonene ved rehabilitering eller tiltak i tilstøtende rom.
 - Vurdering av tettesjikt og drenering som del av en helhetlig tiltakspakke ved fuktproblemer.

Terrengforhold

Tomten går over 2 nivå

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ikke kjent

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

MERKNAD – AVGRENSNING VEDRØRENDE TILLEGGSBYGG (GARASJE, UTHUS M.V.):

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at tilleggsbygg, herunder garasje og eventuelle andre frittstående konstruksjoner som uthus og boder, ikke er omfattet av tilstandsvurderingen i denne rapporten. Bygningene er ikke vurdert i henhold til Forskrift til avhendingslova § 2-3 eller NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger. Slike bygg er ikke inkludert i rekvirert oppdrag, og det er dermed ikke gjennomført noen teknisk analyse, verken av bygningsmessig tilstand, konstruksjon, overflater eller tekniske installasjoner.

Ved befaring ble det utelukkende gjennomført enkel oppmåling av målbart areal iht. NS 3940:2023 (BRA-e) ved bruk av håndholdt laserverktøy. Det bemerkes at enkelte bygg var fullt innredet og benyttet som lager på befaringsdagen, noe som vanskeliggjorde fri bevegelse og nøyaktig måltaking. Det må derfor påregnes avvik eller usikkerhet i oppgitte arealer.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

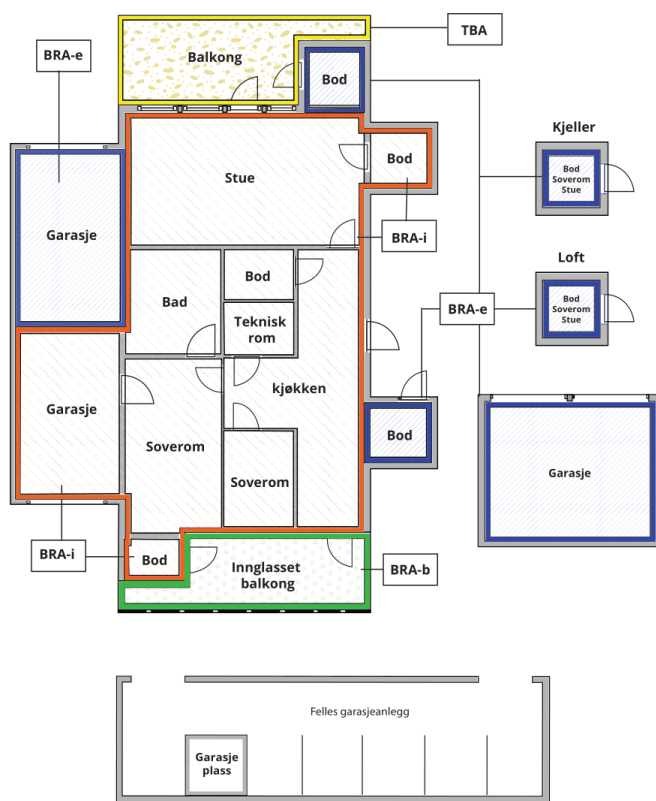
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U.etasje	69			69	
Etasje	101			101	
SUM	170				
SUM BRA	170				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etasje	Bad/vaskerom, Bod, Soverom, Soverom 2, Stue, Kjøkken		
Etasje	Bod, Entré, Stue, Kjøkken, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Gang, Soverom, Bad, Soverom 2, Garderobe		

Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

U.etasje:

Takhøyde i stuen er 2,35m

Bad/vaskerom 5,6 m²
Bod 7,3 m²
Soverom 10,2 m²
Kjøkken 13,5 m²
Soverom 9,2 m²
Stue 21,3 m²

1.etasje:

Takhøyde i stuen er varierende fra 2,16m - 3,17m

Stue 36 m²
Entre 7,9 m²
Bod 6,4 m²
Kjøkken 8 m²
Bod 3,3 m²
Bod 3,2 m²
Bod 1,5 m²
Gang 3,1 m²
Soverom 8,5 m²
Bad 4,6 m²
Soverom 11,7 m²
Bod 3,7 m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Avvik i oppgitte arealer vil kunne forekomme.

Aralet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealer er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme avvik i de oppgitte arealer grunnet boligens utforming med skråtak, skråvegger, skjevheter i gulv samt at boligen var fullt innredet på befaringstidspunktet. Arealer er oppmålt med håndholdt laser. Det anbefales 3d skanning av boligen

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Den tids byggeskikk og forskriftskrav tilfredsstiller ikke dagens krav til branncelleinndeling

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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		30		30	

SUM		30
SUM BRA	30	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Arealet er oppmålt på befaringdagen med håndholdt laser. Garasjen var overfylt med eiendeler og avvik i arealer kan derfor forekomme.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	145	25
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.7.2025	Daniel Henne	Takstingeniør
	John Foss	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	186	805		0	614 m ²	Iht Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Fossåsen 14, 5119 ULSET

Hjemmelshaver

Astrid Jensen Foss / John Foss

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Statens Kartverk		Gnr og bnr blir kontrollert på Statenskartverk.no	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Innhentet		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Utbedrings kostnader vedørende tilstandsgrad 2:
I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3".