





Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Gamle Vaksdalsvegen 4, 5263 TRENGEREID
 BERGEN kommune
 # gnr. 271, bnr. 12

Markedsverdi

4 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 476 m² BRA-i: 436 m²



Befaringsdato: 27.01.2026

Rapportdato: 05.03.2026

Oppdragsnr.: 18858-1822

Referansenummer: UI3705

Autorisert foretak: Takst Partner Vest AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjell Erik Bjorheim

Vår ref: Stig Opheim



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takst Partner Vest

Om oss

Takst Partner Vest består av tre erfarne takstmenn: Stig Opheim, Kjell Erik Bjorheim og Erik Johannesen.

Vårt naturlige markedsområde er Bergen og Stavanger området, men gjelder det større takseringsoppdrag og næringstaksering, påtar vi oss oppdrag også ellers i landet. Kundene våre er privatpersoner, eiendomsmeglere, banker, forsikringselskaper og bedrifter.

Takst Partner Vest er medlem av Norsk Takst og autorisert i henhold til forbundets regler, herunder krav til skole og etterutdanning. Vi er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til oss selv både når det gjelder integritet og faglig kompetanse.

Kjell Erik Bjorheim er ansvarlig takstmann i Rogaland.



Rapportansvarlig

Kjell Erik Bjorheim

Uavhengig Takstingeniør

kjell-erik@tpvest.no

992 68 291

Medansvarlig

Stig Opheim

Uavhengig Takstingeniør

stig@tpvest.no

930 82 571



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige 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.



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.

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 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

Bolighus oppført ca. 1964 i murkonstruksjon over tre etasjer med betong etasjeskillere (opprinnelig post/butikk bygg). Bygget fremstår som betydelig ombygget og delvis modernisert i nyere tid, men med flere avvik, mangler og risikoforhold.

Utvendig:

Ny liggende bordkledning på tre fasader.
Nordfasade har eldre overflater, delvis med eternitplater (asbestholdige).
Nye terrasser mot nord er ikke omsøkt.
Ny papptekking på tak.
Utvendige arbeider fremstår som uferdige og med registrerte ufagmessige løsninger.
Gjenstående arbeider på tak og fasader har medført lekkasjer inn i bygget.

Vurdering:

Det foreligger både teknisk og juridisk risiko knyttet til fasader, tak og terrasser.
Asbestholdige plater medfører krav til særskilt håndtering ved fremtidige arbeider. Ikke-omsøkte tiltak kan utløse krav fra kommunen.

Innvendig

Totalt seks leiligheter:
Fire med nyere standard

Én tidligere oppusset.

Én i underetasje med eldre standard.
Endret planløsning i nyere tid (ikke omsøkt/godkjent)

Registrert fukt i bakvegg mot terreng
Lekkasje i yttervegger mot øst grunnet fuktinntrengning rundt vinduer
Spør og lukt etter skadedyr.

Det foreligger fuktskader med risiko for skjult råte, mugg og konstruksjonsskader.
Skadedyrproblematikk indikerer mulig konstruksjonssvekkelse eller åpne bygningsdeler.
Endret planløsning uten dokumentasjon kan medføre bruksendingsproblematikk og krav fra myndigheter.

Generell vurdering når det gjelder bad/vaskerom:
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	476 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	476 m ²
Totalpris	4 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

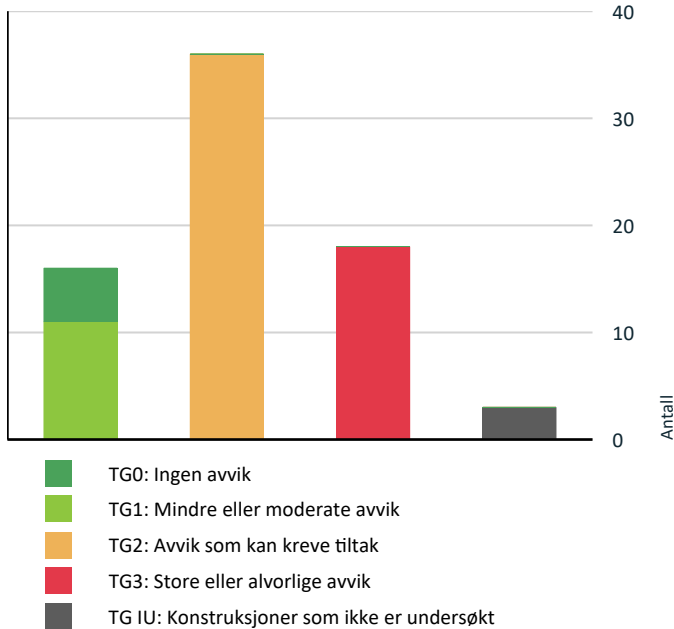
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det foreligger eksisterende tegninger av bygget, samt tegninger for ny planløsning, men de stemmer ikke med dagens bruk.

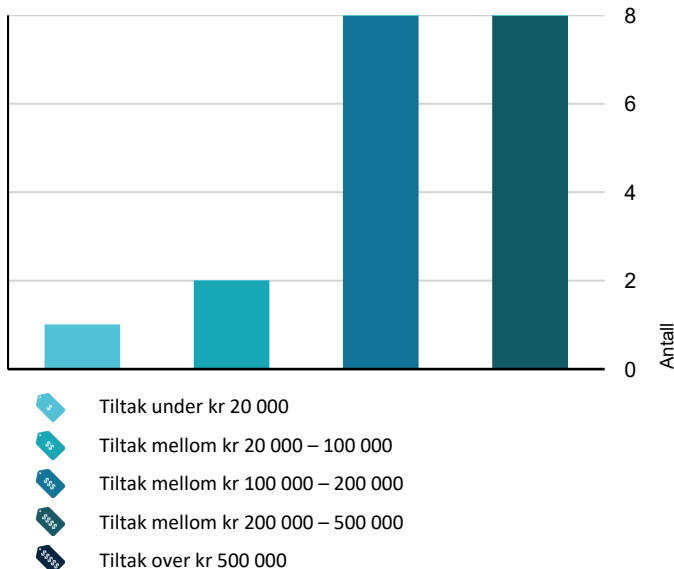
Sammendrag av boligens tilstand

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

Selger er et konkursbo, og egenerklæring er ikke utfylt, og eiers informasjonen er dermed begrenset.

Boligen var ikke ryddet eller klargjort for takstbefaring, det var flere rom med dårlig tilkomst og det tas forbehold om skader som ikke er sett på bakgrunn av manglende tilkomst til kontroll. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført av arbeid. Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimert i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav, dette må evt bestilles som et tillegg.

Gyldigheten på rapporten er et år fra befaringsdatoen 27.01.2026. Etter dette må rapporten oppdateres med ny befarings og kontroll av bygningene.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [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](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Kjeller, leilighet vest. > Stue med kjøkkendel > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Kjeller leilighet øst > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller leilighet øst > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje, leilighet nord > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje, leilighet vest > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje, leilighet øst > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. etasje, leilighet nord > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje, leilighet vest > Stue med kjøkkendel > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje, leilighet øst > Stue med kjøkkendel > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller, leilighet vest. > Stue med kjøkkendel > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller leilighet øst > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller leilighet øst > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller, leilighet vest. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller, leilighet vest. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller, leilighet vest. > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller, leilighet vest. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje, leilighet nord > Stue med kjøkkendel > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje, leilighet sør > Stue med kjøkkendel > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje, leilighet sør > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje, leilighet sør > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje, leilighet sør > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje, leilighet sør > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje, leilighet sør > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje, leilighet sør > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje, leilighet vest > Stue med kjøkkendel > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje, leilighet vest > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje, leilighet vest > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje, leilighet vest > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje, leilighet vest > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje, leilighet vest > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje, leilighet vest > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! **Våtrom > 2. etasje, leilighet vest > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 2. etasje, leilighet øst > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 2. etasje, leilighet øst > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 2. etasje, leilighet øst > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1964

Kommentar
EDR

Anvendelse
Bygg for utleie.

Standard
Bygning med varierende standard, det er påbegynt arbeid med rehabilitering, men det er både gjenstående arbeider, og arbeidet som ikke er ferdigstillet.

Vedlikehold
Bygget har behov for omfattende utbedringer og påkostninger.

UTVENDIG

⚠ TG 3 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfaltbelegg. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takbelegget er ikke ført helt ut til takfoten, noe som medfører at vann trenger inn i tak- og ytterveggskonstruksjonen.

Det er stor risiko for fuktskader både i takkonstruksjonen og i ytterveggen.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkningen må skiftes eller utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Taktekking må utbedres eller skiftes, og eventuelle fuktskadede deler av undertaket må utbedres for å hindre videre vanninntrenging og redusere risikoen for omfattende fuktskader i takkonstruksjon og yttervegg.

Manglende utbedring kan føre til alvorlige bygningsskader, redusert levetid på konstruksjonen og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



⚠ TG 3 Nedløp og beslag

Eldre, slitte takrenner mot nord. Det mangler takfotbeslag, samt renner og nedløp mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendige beslag har utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres nye takrenner, nedløp og takfotbeslag for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taket og grunnmuren. Manglende eller utette beslag og renner medfører økt risiko for fuktskader på fasade og grunnmur, samt forringelse av byggets konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

! TG 3 Veggkonstruksjon

Bygningen har yttervegger i murkonstruksjon av betong/sparesteinsmur samt Leca. Innvendig er det påforingsvegger, som antas å være isolert. Utvendig er det lektet ut og montert ny liggende bordkledning på tre vegger, men arbeidene er uferdige, og det mangler både listverk og vannbord rundt de fleste vinduene.

Mot nord er det én upusset murvegg og én vegg som er lektet ut og kledd med eldre eternittplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.

Det er påvist lekkasje i ytterveggskonstruksjonen på flere ulike nivåer. Det er observert lekkasje via yttertaket på inngangssiden av bygget, samt utettheter rundt vinduer på flere nivåer.

I leiligheten i 3. etasje mot vest er det indikasjoner og lukt som tyder på aktivitet fra skadedyr.

Arbeid med fasadene er ikke ferdigstilt, og arbeidene må utbedres og ferdigstilles.

Arbeid med eternittplater er spesialarbeid som kreves egnet verneutstyr og kompetanse.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør gjennomføres fullstendig utbedring og ferdigstilling av fasadearbeidene, inkludert montering av manglende listverk og vannbord rundt vinduene, for å hindre videre vanninntrenging og skader på konstruksjonen.

Lekkasje i yttervegg og utettheter rundt vinduer må utbedres for å redusere risiko for fuktskader, råte og muggdannelse.

Skadedyraktivitet må kartlegges og nødvendige tiltak mot skadedyr bør iverksettes for å unngå ytterligere skade på bygningen.

Arbeid med eternittplater må utføres av kvalifisert personell med egnet verneutstyr, da materialet kan inneholde helse- og miljøfarlige stoffer. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for helseskader og ytterligere forringelse av fasaden.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Indikasjoner på lekkasje i yttervegg.



Uferdige byggearbeider.



Uferdige arbeider. Dels fasade i upusset leca, dels fasade med eternittplater.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har saltak med sperr av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er påvist fuktskjolder og lekkasje i taket på inngangssiden/sørsiden av bygget.

Mot nord er det skader/hull i kisten som tyder på aktivitet etter skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og utbedring av lekkasjen og fuktskadene i takkonstruksjonen på inngangssiden/sørsiden av bygget, for å hindre videre fuktskader, redusert bæreevne og risiko for mugg- og råteskader.

Skader og hull i kisten mot nord bør inspiseres og utbedres for å forhindre videre aktivitet av skadedyr og ytterligere skader på konstruksjonen. Manglende utbedring kan føre til økt omfang av skader og svekket konstruksjonssikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Det er registrert hull i kiste som tyder på aktivitet etter skadedyr

! TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.

Vinduer med varierende alder/tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

Det er observert lekkasje og fuktinntrengning på enkelte vinduer. Flere av vinduene er blendet igjen og var derfor ikke tilgjengelige for kontroll på utsiden.

Det anbefales nærmere undersøkelser av de utilgjengelige vinduene for å avdekke eventuell skadeomfang.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør foretas utbedring av knust glass, utskifting eller reparasjon av defekte beslag, samt montering av utvendig belistning.

Manglende eller feil utført belistning og defekte beslag kan føre til økt risiko for vanninntrengning, råteskader og redusert funksjonalitet på vinduene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Flere av vinduene var blendet igjen og er ikke tilgjengelig for kontroll på utsiden.



Fuktskade i tilsetning/vindusforing i 1. etasje mot nord.

! TG 3 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører og balkongdører med PVC-karm.

Noen opprinnelige dører med enkelt glass i trekarm.

Ytterdør i 2. etasje har PVC-karm med energiglass i dørblad.

Ytterdører med varierende alder/tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Det er skade i dørbladet (hærverk) på inngangsdør i 2. etasje.

Terrassedør i 2. etasje var låst under befaringen og ble derfor ikke funksjonstestet. Utvendig mangler det belistning.

Terrassedør med PVC-karm i 1. etasje har defekt åpne-/lukkemekanisme, og døren er blindet igjen.

Terrassedører med enkelt glass i trekarm bærer preg av slitasje, og det er knust glass i dørbladet. Dørene er skummet igjen og er ikke funksjonstestet.

Det er behov for vedlikehold, og enkelte ytterdører bør vurderes for utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Flere av ytterdørene har skader i karm og dørblad og bør skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og sikkerhet.

Terrassedør i 2. etasje bør åpnes og funksjonstestes, og eventuelle tiltak må iverksettes for å sikre normal bruk. Manglende belistning på utvendig side av terrassedør i 2. etasje bør utbedres for å hindre fuktinntrenging og ytterligere skader.

Skader på dørblad, samt dører som er vanskelige å åpne eller lukke, bør utbedres for å unngå redusert brukervennlighet, økt slitasje og risiko for innbrudd eller fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Skade på inngangsdør mot nord.



Terrassedører underetasje har knust glass og dørene er skummet igjen.



Terrassedør i 1. etasje mot vest er defekt og må repareres/skiftes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i 2. etasje er oppført i trykkimpregnert materiale med utgang fra stue og har glassrekkverk. Det er trapp ned til underliggende terrasse.

Terrassen er ca. 57 m², og en del av terrassen har sponplategulv uten tekking.

I 1. etasje er det en terrasse på ca. 57 m², oppført i impregnert tre med rekkverk i glass. Også her har en del av terrassen sponplategulv uten tekking.

Det er påbegynt terrasse i tilknytning til kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Det gjenstår arbeid på alle tre terrassene.

Det mangler stedvis rekkverk og sikring, samt bærekonstruksjon/søyler er ikke ferdigstilt og bærer preg av provisorisk festet.

Sponplategulv på deler av terrassene har stått uten tekking og fremstår med betydelige fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedring av skader på alle terrassene, inkludert ferdigstillelse av terrasser.

Manglende rekkverk og sikring må utbedres for å ivareta sikkerheten og forhindre fallulykker.

Sponplategulv med fuktskader må skiftes ut og tekkes for å unngå videre forringelse og risiko for råte og strukturelle skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Fuktskader i sponplategulv



Dels manglende rekkverk og tettesjikt/membran



Fuktskade i yttervegg mot sør.



Fuktskade rundt vinduer mot øst.

INNSENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av vinyl-laminat og vanlig laminat, samt noe gulvbelegg.

Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Leilighetene i 1. og 2. etasje er pusset opp og har nyere overflater.

Leiligheten i 2. etasje sør har noe eldre standard.

Leiligheten i kjelleretasjen mot nord har eldre standard og høy bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Som følge av lekkasje fra tak/yttervegger og rundt vinduer er det registrert fuktskader i yttervegger både mot sør- og østfasade. Skadeområdet må kartlegges og utbedres.

Leiligheten i underetasjen fremstår med eldre standard og betydelig bruksslitasje, og det må påregnes oppussing.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

Skadeområdet bør kartlegges nærmere, og nødvendige utbedringer må gjennomføres for å hindre videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Det anbefales oppussing av leiligheten i underetasjen for å oppnå tilfredsstillende standard og redusere risiko for ytterligere skader. Konsekvensen av å ikke utbedre fuktskader og slitasje er økt risiko for sopp, råte og redusert bokomfort.



Bruksslitasje i underetasje.



Stue 2 etasje

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Bygningen har etasjeskillere utført i betong.
Underetasjen har dels støpt gulv og dels eldre oppforet tregulv.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Etasjeskillerne er i utgangspunktet bygget inn og lar seg ikke kontrollere visuelt.

Mindre skjevheter er registrert i bygget.

I byggets første etasje er det registrert en høydeforskjell på ca. 20 mm gjennom entre/gang.

En leilighet i underetasjen har gammel standard med eldre oppforet tregulv. Dette gulvet bør skiftes ved eventuell oppussing av leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ved eventuell oppussing bør det eldre oppforede tregulvet i underetasjen skiftes ut, for å redusere risiko for skader, redusert komfort og eventuelle følgeskader på konstruksjonen.

Mindre høydeforskjeller og skjevheter er vanlig i eldre bygg, men kan over tid føre til økt slitasje og ujevn belastning på gulvkonstruksjonen.

! TG 3 Pipe og ildsted

Vedovn i én leilighet som ikke er tilkoblet.
Leilighet i underetasjen har eldre vedovn hvor det er provisorisk røykrør.
Pipen har nyere heldekkende beslag over tak.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Større avstand til brennbart materiale må etableres, og ildfast plate bør monteres under sotluke/feieluke for å oppfylle gjeldende krav og redusere brannfare.

Pipevanger må gjøres tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold, for å sikre at eventuelle skader eller svakheter kan oppdages og utbedres i tide.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for brann og redusert sikkerhet ved bruk av ildstedet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Ildsted ikke tilkoblet

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt på kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21. I tillegg ble foretatt stikktagning med protimeter i bod og på soverom (sydvegg) og det ble påvist høyt fuktnivå i begge rom.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fukt- og råteskader, samt redusere fuktnivået i konstruksjonen, for å unngå videre skadeutvikling, muggvekst og forringelse av materialer. Videre bør årsaken til det høye fuktnivået kartlegges og utbedres, slik at fremtidige fuktskader kan forebygges.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Overflatesøk viser forhøyede fuktverdier i gulv mot yttervegg mot sør.



Forhøyet fuktverdi i bakvegg mot sør. Ytterligere kartlegging av skadeomfang må utføres.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører, finerdører og fyllingsdører, dels brann/lyddører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er bruksslitasje hakk og sår og hærverksskader på enkelte innerdører, samt det er dører som mangler tilsetninger og listverk.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Andre tiltak:

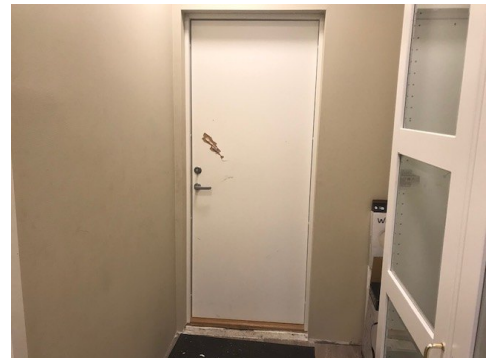
Det bør utføres lokal utbedring av skader, samt montering av manglende tilsetninger og listverk for å opprettholde funksjon og estetikk.

Dører som er skadet må skiftes.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid og forringet inntrykk av boligen.



Skade på entredør til leilighet 1. etasje.



VÅTROM

KJELLER LEILIGHET ØST > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsgrad er satt pga badet ikke er oppført som et våtrom etter dagens standard og forskrifter.

TG3 er satt pga alder på badet (før 1997)

Badet er i dårlig stand og har ikke dagens forventinger til et badrom. Oppgraderinger må påregnes.

Badet har dusj, toalett Og servant i benk.

Baderomsmøbler med profilerte fronter. Speil og lys over servant.

Fliser på vegger og gulv.

Det er pågående lekkasje på badet. Synlig vann på gulv.

Ødelagt baderomsmøbler.

Hele badet må oppbygges igjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Tilstandsrapport

Badet må totalrenoveres, inkludert utskifting av ødelagte baderomsmøbler og etablering av nytt tettesjikt i henhold til dagens forskrifter.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført arbeid og benyttede materialer.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert brukssikkerhet og verdi på boligen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Badet må oppgraderes.



Badet må oppgraderes.

KJELLER LEILIGHET ØST > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fukt- eller vannskader. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være skjulte skader som utvikler seg over tid, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for konstruksjonen.

KJELLER, LEILIGHET VEST. > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Alder på badet er ukjent men det er gjort oppgraderinger i løpet av siste årene.

Badet inneholder dusjkabinett, vegghengt toalett og helstøpt servant.

Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Eproxy plater på vegg, eproxy på gulv.

Gulvvarme på badet.



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

KJELLER, LEILIGHET VEST. > BAD

Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater.

Innvendige vegger med eproxyplater

KJELLER, LEILIGHET VEST. > BAD

Overflater Gulv

Eproxy på gulv.

Gulvvarme på badet.

Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.

Det er noe fall på gulvet mot sluk.

Laget oppkant med 20 mm til terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Noe dårlig avslutning ved sluk i overgang epoxy.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utbedres ved sluket der overgangen til epoksy er dårlig, for å hindre lekkasjer og vannskader i konstruksjonen. Manglende godkjent fall fra terskel til sluk øker risikoen for at vann ikke ledes effektivt til sluket, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende områder.

KJELLER, LEILIGHET VEST. > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdeir på baderomsgulvet.

Synlig belegg/epoxy som membran

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må utbedres eller skiftes.
- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.



KJELLER, LEILIGHET VEST. > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjkabinett, vegghengt toalett og helstøpt servant. Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter over servant. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til omfattende følgeskader før problemet oppdages.

KJELLER, LEILIGHET VEST. > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk vifte i himling. Normal trekk ved bruk av røykampungul- Det er flat terskel for tilluft til badet.

KJELLER, LEILIGHET VEST. > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved dør til stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved bruk av protimeter fuktindikator ble det indikert svak forhøyet fuktkvotemåling i svill i vegg mot bad. Forholdet må holdes under oppsikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge opp med jevnlig fuktmålinger i villen for å overvåke utviklingen.

Vedvarende forhøyede fuktverdier kan over tid føre til råte- og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre behov for omfattende utbedringer.

1. ETASJE, LEILIGHET NORD > BAD

! TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsgrad er satt pga badet ikke er oppført som et våtrom etter dagens standard og forskrifter.

TG3 er satt pga alder på badet (før 1997)

Badet har vært i bruk og fungerer slik det står, men basert på alder på det påregnes utbedringer og oppdateringer innen kort tid.

Badet har dusj med forheng, toalett og helstøpt servant.

Baderoms møbler med slette fronter. Speil og lys over servant.

Fliser på vegger og gulv.

Gulvvarme på badet.

Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.

Det er fall på gulvet ellers mot sluk.

Oppkant ved terskel med silicon og metallist.

Støpejernsluk med påføring, synlig mansjett i påføring.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet.

Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på lagt membran på badet.

Mekanisk vifte i himling. Normal trekk ved bruk av røykampul.

Det er åpning under dørblad for tilluft til badet.

Stedvis hull på fliser etter tidligere oppheng, også i dusjsone.

Svertesopp i fuger.

Himlingsplater har begynt å slippe lekter i himlinger. Eldre fuktmerker himlingeplater.

Slitt fuger og noe svertesopp i fuger.

Stedvis bom på fliser.

Eldre støpejernsluk er utgått på brukstid og bør skiftes. I den forbindelse anbefales det også å ta full oppgraderinger av hele badet med ny membran på overflater, nye fliser eller annet på gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- 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.

Det anbefales full oppgradering av badet, inkludert utskifting av sluk, etablering av godkjent membran og utbedring av fallforhold, for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen, samt redusert levetid og funksjon på badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Hull etter tidligere oppheng i dusjsone.



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.



Støpejernsluk med påføring

1. ETASJE, LEILIGHET NORD > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Badet står mot betongvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1,ETASJE, LEILIGHET SØR > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Alder på badet er ukjent men det er gjort oppgraderinger i løpet av siste årene.

Badet har dusjhjørne med foldedører, vegghengt toalett og helstøpt servant.

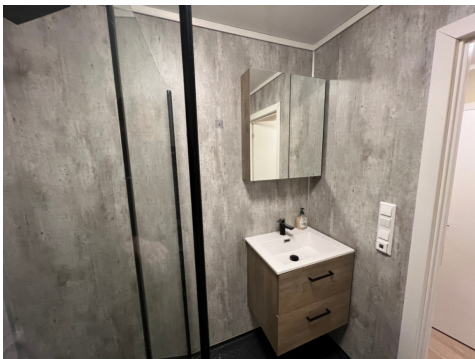
Baderoms møbler med slette fronter. Speilfronter over servant.

Baderomsplater på vegger, belegget med oppbrett på gulv.

Gulvvarme på badet.



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

1,ETASJE, LEILIGHET SØR > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater.

Innvendige vegger med baderomsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Stor overgang mellom metallist og plate i dusjsone, tett med fuge. Baderomsplatene er ikke i henhold til monteringsanvisningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det bør utføres fagmessig utbedring av overgangen mellom metallisk materiale og plate i dusjsonen, da dagens løsning med kun fuging kan føre til utettheter.

Konsekvensen av mangelfull utførelse er økt risiko for fuktinntrengning bak platene, noe som over tid kan medføre råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer i tilstøtende konstruksjoner.

1,ETASJE, LEILIGHET SØR > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Belegg med oppbrett på gulv.

Gulvvarme på badet.

Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.

Det er fall på gulvet elles mot sluk.

Feielist på 15 mm tykkelse som terskel, ikke oppkant med belegg.

Vurdering av avvik:

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

Ukjent løsning bak feielist av tre ved oppkant til badet.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør undersøkes nærmere hvilken løsning som er benyttet bak feielisten av tre ved oppkant til badet, for å avklare om fuktsikringen er tilstrekkelig utført.

Manglende dokumentasjon og ukjent løsning kan medføre økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner dersom oppkanten ikke er tett utført.

1,ETASJE, LEILIGHET SØR > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet.

Tilstandsrapport



Plastsluk i dusjsone.

1,ETASJE, LEILIGHET SØR > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har dusjhjørne med foldedører, vegghengt toalett og helstøpt servant.

Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter over servant.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til omfattende følgeskader før problemet oppdages.

1,ETASJE, LEILIGHET SØR > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ofte i himling. Normal trekk ved bruk av røykempul.
Flat terskel for tilluft til badet.

1,ETASJE, LEILIGHET SØR > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entré. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6. Plater med isolasjon på vegger.



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

1,ETASJE, LEILIGHET SØR > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Alder på badet er ukjent men det er gjort oppgraderinger i løpet av siste årene.

Badet inneholder dusjhjørne med foldedører, vegghengt toalett og helstøpt servant.
Baderomsmøbler med slette fronter..
Speilfronter over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Baderomsplater på vegger, beleg med oppbrett på gulv.
Gulvvarme på badet.



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

1,ETASJE, LEILIGHET SØR > BAD 2

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater vegger og himling

innvendige tak med malte flater.
Innvendige vegger med baderomsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Stedvis avstand baderomsplater og metal list, tettet med fuger.
Baderomsplatene er ikke i henhold til monteringsanvisningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det bør utføres fagmessig utbedring av overganger mellom baderomsplater og metallist, slik at tetthet og varig beskyttelse mot fukt sikres.

Mangelfull utførelse kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner og økt risiko for lekkasjer.



Avstand mellom metallist og baderomsplater.-

1,ETASJE, LEILIGHET SØR > BAD 2

! TG 2 Overflater Gulv

Belegg med oppbrett på gulv.

Gulvvarme på badet.

Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.

Det er fall på gulvet ellers mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Terskel rett på belegg, ikke laget oppkant.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres korrekt oppkant ved terskel for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.

Manglende oppkant kan medføre økt risiko for vanninntrengning til tilstøtende rom og konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader over tid.



Det er ikke laget oppkant ved terskel.

1,ETASJE, LEILIGHET SØR > BAD 2

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet,

Det er synlig belegg som membran.



Plastsluk i dusjsone.

1,ETASJE, LEILIGHET SØR > BAD 2

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med foldedører, vegghengt toalett og helstøpt servant.

Baderomsmøbler med slette fronter..

Speilfronter over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisternen.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til omfattende følgeskader før problemet oppdages.

1,ETASJE, LEILIGHET SØR > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk vifte i himling. Normal trekk ved bruk av røykempul.
Flat terskel for tilluft til badet.

1. ETASJE, LEILIGHET SØR > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

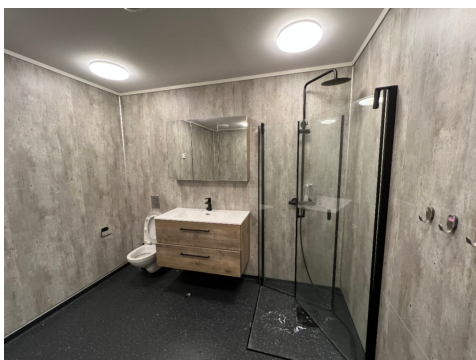
2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

Generell

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

Alder på badet er ukjent men det er gjort oppgraderinger i løpet av siste årene.

Badet inneholder dusjhjørne med foldedører, vegghengt toalett og helstøpt servant.
Baderoms møbler med slette fronter. Speilfronter over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Baderomsplater på vegger, beleg med oppbrett på gulv.
Gulvvarme på badet.



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater.
Innvendige vegger med baderomsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Stedvis løse baderomsplater på vegg.

Baderomsplater ikke lagt ned på metall monteringslist, det er lagt fuger mellom baderomsplater og metallist.

Baderomsplatene er ikke i henhold til monteringsanvisningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det bør utføres fagmessig montering av baderomsplater, inkludert korrekt avslutning mot metallist, for å unngå risiko for fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

Løse plater og feil utførelse kan føre til vanninntrengning og skade på underliggende konstruksjoner.



Baderomsplater ligger ikke ned til monteringslist.

2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Belegg med oppbrett på gulv.

Gulvvarme på badet.

Det er ikke godkjent fall fra terskel til sluk i dusjsone, godkjent fall til sluk ved vaskemaskin. Stortsett flat gulv på badet.

Ved evt vannlekkasje vil ikke lekkasjevann renne direkte til sluk.

Lokalt fall rundt sluk i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er tett kant rundt dusjsone som gjør at evt lekkasjevann ikke vil renne direkte til sluk.

Det er ikke laget oppkant på 15 mm ved dør til badet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Tilstandsrapport

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

Det bør etableres tilfredsstillende fall til sluk i dusjsonen, samt oppkant ved dørterskel for å hindre at vann renner ut av våtrommet.

Manglende fall og oppkant medfører økt risiko for vannskader i tilstøtende rom ved lekkasje, da vann ikke ledes effektivt til sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

To plastsluk med klemring på badet.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet.

Synlig belegg som membran på baderomsgulvet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av membranløsningen når det er nødvendig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



Plastsluk i dusjsone.

2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med foldedører, vegghegt toalett og helstøpt servant.

Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til omfattende følgeskader før problemet oppdages.

2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilator i himling med sensor. Ikke funksjonstestet. Det er åpent under dørblad for tilluft til badet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mekanisk vifte med sensor er ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

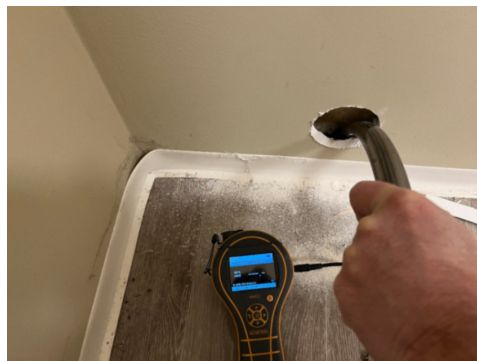
- Tiltak:

Mekanisk vifte med sensor bør funksjonstestes for å sikre at ventilasjonen fungerer som forutsatt. Manglende funksjon kan føre til utilstrekkelig luftutskifting og økt risiko for fuktproblemer i rommet.

2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD 2

Generell

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

Alder på badet er ukjent men det er gjort oppgraderinger i løpet av siste årene.

Badet har badekar, dusjhjørne med foldedører, vegghegt toalett og helstøpt servant.

Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter over servant.

Montert håndkledørker på vegg

Baderomsplater på vegger, belegg med oppbrett på gulv.

Tilstandsrapport



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

innvendige tak med malte flater.
Innvendige vegger med baderomsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er påvist andre avvik:

Synlig litexplater som foringer til vindu, vindu i pvc-karmer.

Stikkontakt i våtsone til badekar.

Baderomsplatene er ikke i henhold til monteringsanvisningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Stikkontakt i våtsone bør fjernes eller flyttes av autorisert elektriker for å unngå fare for elektrisk støt og brann.

Synlige litexplater som foringer til vindu bør vurderes nærmere, da dette kan medføre økt risiko for fuktskader dersom platene ikke er tilstrekkelig fuktbeskyttet.

Baderomsplater som ikke er montert i henhold til monteringsanvisningen bør utbedres for å redusere risikoen for fuktskader og redusert levetid på materialene.



Synlige litexplater som foringer i vindu ved badekar.



Stikk kontakt ved badekar.

2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Baderomsplater på vegger, belegget med oppbrett på gulv.
Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er litt fall ellers mot sluk ellers i rommet.

Det er ikke laget oppkant på 15 mm ved dør til bad.

Konsekvens/tiltak

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

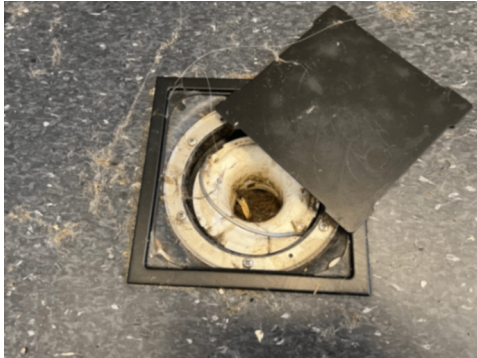
Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og oppkant ved dørterskel for å sikre at vann ledes til sluk og ikke ut i tilstøtende rom. Manglende fall og oppkant øker risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i dusjsone. Ukjent om det er sluk under badekar. Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet.

Tilstandsrapport



Plastsluk i dusjsone.

2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har badekar, dusjhjørne med foldedører, vegghengt toalett og helstøpt servant.
Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter over servant.
Montert håndkjetørker på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til omfattende følgeskader før problemet oppdages.

2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk vifte i himling. Normal trekk ved bruk av røykampul.

2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Plater på vegger.



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

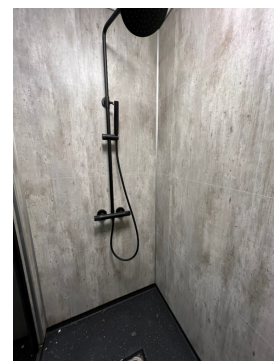
2. ETASJE, LEILIGHET ØST > BAD

Generell

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

Alder på badet er ukjent men det er gjort oppgraderinger i løpet av siste årene.

Badet har dusjnisse med glassdør, vegghengt toalett og helstøpt servant.
Baderomsmøbler med slette fronter.
Opplegg for vaskemaskin. Montert vannstopp ved vaskemaskin.
Montert håndkjetørker på vegg.
Baderomsplater på vegger, belegg med oppbrett.
Gulvvarme på badet.



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

2. ETASJE, LEILIGHET ØST > BAD

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater.
Innvendige vegger med baderomsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Det er løse ledninger til lampe i himling.

Åpen el-boks på vegg.

Baderomsplater ikke lagt ned på metall bunnprofil, det er lagt fuger mellom baderomsplater og metallist. Baderomsplatene er ikke i henhold til monteringsanvisningen.

Noe svertesopp i fuger.

Åpent mot liten del av gipsplater fra dusjone mot vask, dekket med fugermasse.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Overflater må rengjøres.

Det bør utbedres løse ledninger og åpen el-boks for å redusere risiko for elektrisk støt og brannfare.

Baderomsplater bør monteres fagmessig, og fuger mellom plater og metallist bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å sikre tilstrekkelig fuktspærre og hindre vanninntrengning.

Svertesopp i fuger bør fjernes, og årsaken til soppdannelsen bør utbedres for å unngå videre vekst og mulig skade på materialer.

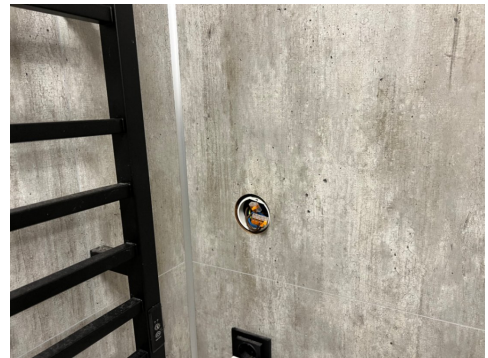
Åpning mot gipsplater i våtsone bør tettes forsvarlig for å hindre fuktskader og muggdannelse.



Åpent mot gips i dusjone tettet med fugemasse.



Åpninger mellom baderomsplater og monteringslist.



Åpen el-boks ved vask.

2. ETASJE, LEILIGHET ØST > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Gulv med belegget med oppbrett.

Gulvvarme på badet.

Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.

Det er fall mot sluk. Men det er laget oppkant mot dusjone som gjør av evt lekkasjevann ikke vil renne direkte til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke laget oppkant ved terskel på 15 mm. Det er muligheter for evt lekkasjevann å renne til tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilstrekkelig oppkant ved terskel for å hindre at lekkasjevann renner ut i tilstøtende rom. Manglende oppkant øker risikoen for vannskader i omkringliggende konstruksjoner ved eventuell lekkasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Plastsluk i dusjsone.



Det er laget oppkant mot dusjsone.

2. ETASJE, LEILIGHET ØST > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

To plastsluk med klemring i dusjsone.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet.
Det er synlig belegg om membran på badet.

2. ETASJE, LEILIGHET ØST > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har dusjnisse med glassdør, vegghengt toalett og helstøpt servant.
Baderomsmøbler med slette fronter.
Opplegg for vaskemaskin. Montert vannstopp ved vaskemaskin.
Montert håndkledørker på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til omfattende følgeskader før problemet oppdages.

2. ETASJE, LEILIGHET ØST > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk vifte med sensor i himling. Ikke funksjonstestet.
Det er flat terskel for tilluft til badet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mekanisk vifte med sensor er ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

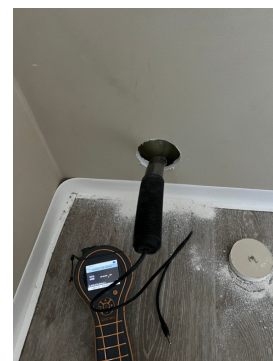
- Tiltak:

Mekanisk vifte med sensor bør funksjonstestes for å sikre at ventilasjonen fungerer som forutsatt. Manglende funksjon kan føre til utilstrekkelig luftutskifting og økt fuktbelastning, noe som kan gi risiko for fuktskader og dårlig innelima.

2. ETASJE, LEILIGHET ØST > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

KJØKKEN

KJELLER, LEILIGHET VEST. > STUE MED KJØKKENDEL

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger med slette fronter. Skrog av finér. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Induksjonsplattetopp. Innbygd stekeovn og micro. Integriert kombiskap og oppvaskmaskin.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kombiskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler fuger mellom vegg og benkeplater.
Fronter til kombiskap ikke festet til kombiskap.
Noe slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres fuge mellom vegg og benkeplater for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen. Fronter til kombiskap bør festes forsvarlig for å sikre funksjonalitet og unngå skade på innredningen. Overflater med slitasje bør vedlikeholdes eller utbedres for å opprettholde kjøkkenets levetid og estetiske kvalitet.

KJELLER, LEILIGHET VEST. > STUE MED KJØKKENDEL

TG 3 Avtrekk

Ventilator fungerte ikke under befaringen,

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenventilatoren virker ikke.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Ventilatoren bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på kjøkkenet.

Konsekvensen av manglende ventilasjon er økt risiko for fukt, dårlig innelima og spredning av matlukt i boligen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER LEILIGHET ØST > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger med slette fronter.

Skrog av tre og finér. Fliser mellom benkeplater og overskap.

Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Keramisk platetopp.

Innbygd stekeovn. Opplegg oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Ødelagt benkeplater, knust og ødelagt platetopp og stekeovn.

Innredninger og overflater med slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Benkeplater, platetopp og stekeovn bør skiftes ut, og øvrige innredninger og overflater bør utbedres eller byttes for å sikre forsvarlig bruk og hygiene på kjøkkenet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for videre forringelse, redusert funksjonalitet og mulige følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eldre kjøkkeninnredninger.



Eldre kjøkkeninnredninger.

KJELLER LEILIGHET ØST > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innelimaet.

1. ETASJE, LEILIGHET NORD > STUE MED KJØKKENDEL

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger har slette fronter. Skrog av finér. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Induksjonsplatetopp. Innbygd stekeovn og Micro. Opplegg for oppvaskmaskin. Integriert kjøleskap. Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Fronter står noe skjevt i skap.

Mangler noen foringer mellom skap.

Noe slitasje på overflater.

Noe ufagmessig og sliconsøl ved fuger mellom benkeplater og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport

Fronter bør justeres, og manglende foringer mellom skap bør ettermonteres for å sikre funksjonalitet og estetikk. Slitte overflater og ufagmessig utførte fuger med siliconsøl bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og sikre et tilfredsstillende hygienisk nivå. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere slitasje, redusert levetid på innredningen og økt risiko for fuktskader ved utilstrekkelige fuger.



Kjøkkeninnredninger.



Noe ufagmessig og siliconsøl ved fuger mellom benkeplater og vegg.



Kjøkkeninnredninger.

1. ETASJE, LEILIGHET NORD > STUE MED KJØKKENDEL

TG 1 Avtrekk

Ventilator med normal trekk ved bruk av røykampul.

1,ETASJE, LEILIGHET SØR > STUE MED KJØKKENDEL

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger med slette fronter. Skrog an finér. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Induksjonsplatetopp. Innbygdvstekeov og Micro. Integriert kombiskap og oppvaskmaskin. Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, på gulv ved kombiskap eller på gulv ved oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Noe slitt fuger ved vask.

Noen fronter står skjevt i skrog.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Fuger ved vask bør utbedres, og skjeve fronter justeres eller rettes opp for å sikre funksjon og estetikk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere slitasje, redusert levetid og økt risiko for fuktskader rundt vasken.



Kjøkkeninnredninger.



Slitasje på fuger mellom benkeplater og vegger.



Kjøkkeninnredninger.

Tilstandsrapport

1. ETASJE, LEILIGHET SØR > STUE MED KJØKKENDEL

TG 1 Avtrekk

Ventilator med normal trekk ved bruk av røykampul.

2. ETASJE, LEILIGHET VEST > STUE MED KJØKKENDEL

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger med slette fronter. Skrog av finér. Nedfelt vaskebeslag. Laminat benkeplater. Induksjonsplatetopp. Innbygd stekeovn og micro. Integriert oppvaskmaskin. Disk med spiseplass mot stuedel.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Vann var koblet fra under befarigen.

Eldre fuktmerker i skap under vask.

Noe slitt fuger mellom vegg og benkeplater ved vask.

Noe skader på skrog skap med kjøleskap

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det må foretatt nye fuktsøk og kontroll når vannet er koblet til kjøkkeninnredninger.

Slitte fuger mellom vegg og benkeplate bør fornyes for å hindre vanninntrengning og ytterligere skadeutvikling.

Skader på skrog bør utbedres for å opprettholde funksjon og forhindre videre forringelse.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på kjøkkeninnredningen.



Eldre fuktmerker i skap under vask.



uger mellom vegg og benkeplater ved vask



Kjøkkeninnredninger.



Kjøkkeninnredninger.

2. ETASJE, LEILIGHET VEST > STUE MED KJØKKENDEL

TG IU Avtrekk

Ventilator var tatt ned under befarigen. Det er ikke foretatt kontroll av denne.

Tilstandsrapport



Ventilator tatt ned.

2. ETASJE, LEILIGHET ØST > STUE MED KJØKKENDEL

TG 10 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger uten fronter. Skrog av finér. Laminat benkeplate. Induksjonsplattetopp. Innbygd stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Ikke montert ventilator, fronter, vask eller vann. Ikke ferdig montert kjøkkeninnredninger.



Kjøkkeninnredningen er ikke ferdig montert.

2. ETASJE, LEILIGHET ØST > STUE MED KJØKKENDEL

Avtrekk

Ikke montert ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap i de ulike leilighetene. Opprinnelige vannrør i kobber i underetasje (leilighet mot øst). Stengekran i fordelerskap.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført rørleggerarbeid.

Det er gjenstående arbeider.

Rørkursene er ikke merket.

Det mangler stengemuffer i kjøkkenbenk.

Vannrør som ikke er skiftet nærmer seg

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

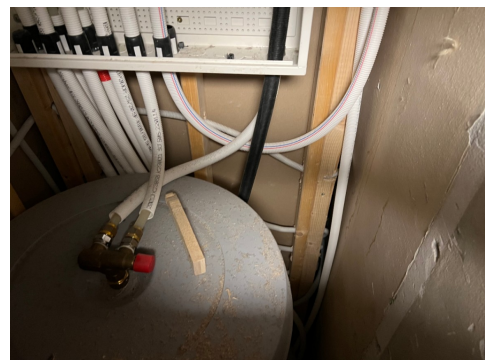
Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført rørleggerarbeid for å redusere usikkerhet rundt utførelsen og sikre at arbeidet er fagmessig utført. Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for skjulte feil og mangler.

Gjenstående arbeider må ferdigstilles for å sikre fullverdig funksjon og unngå risiko for lekkasjer eller driftsavbrudd.

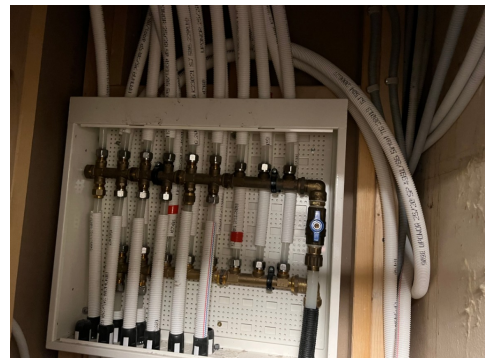
Rørkursene bør merkes for å lette fremtidig vedlikehold og redusere risikoen for feil ved reparasjoner.

Stengemuffer må monteres i kjøkkenbenk for å hindre lekkasjer og vannskader.

Vannrør som ikke er skiftet nærmer seg forventet levetid og bør vurderes for utskiftning for å unngå plutselige vannskader og driftsstans.



Varmtvannsbereider 2 etasje (mot vest) står i innkasset sjakt og er dårlig tilgjengelig.



Uferdige arbeider

Tilstandsrapport



Det mangler stengemuffe i kjøkkenskap.

TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid for innvendige støpejernsrør er passert på rør som ikke er skiftet ut. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader.

Det er synlige avløpsrør montert opp på gulvet i leiligheten i 2. etasje. Dette kan medføre snublefare og personskaade.

Videre fremstår rørleggerarbeidet som ikke ferdigstilt. VVS-installasjonene bør kontrolleres og godkjennes av autorisert VVS-fagpersonell for å sikre at arbeidet er forskriftsmessig utført.

Konsekvens/tiltak

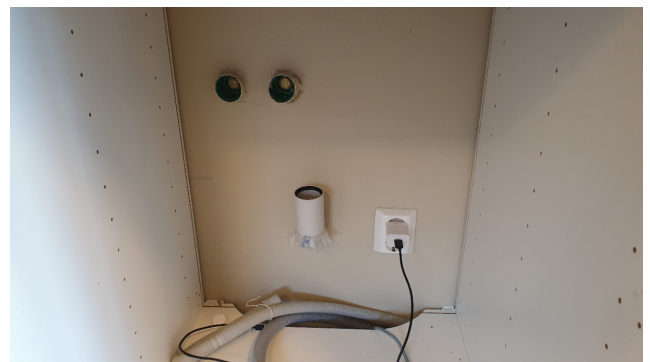
- Andre tiltak:

Eldre avløpsrør nærmer seg slutten av forventet levetid, og det er risiko for lekkasjer eller driftsproblemer.

Rørleggerarbeid som ikke er ferdigstilt bør fullføres, og VVS-arbeidet bør kontrolleres av autorisert fagpersonell for å unngå potensielle vannskader og funksjonssvikt.



Avløpsrør i plast og støpejernsrør



Gjenstående arbeider.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk fra våtrom, ventilator på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det gjenstår arbeid med installasjon eller ferdigstillelse av ventilator på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Andre tiltak:

Ventilator på kjøkkenet bør ferdigstilles for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og forhindre opphopning av fukt og matos, noe som kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120-200 liter.

Det er ulike varmtvannsberedere i bygget.

Alle varmtvannsberedere er ikke kontrollert eller var ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Varmtvannsberederne er av varierende alder og tilstand. Noen varmtvannstanker er plassert i innkassinger, noe som kan begrense inspeksjonsmulighetene. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuell skjult skade eller mangler.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av varmtvannsberederne for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler, spesielt der berederne er plassert i innkassinger med begrenset inspeksjonsmulighet.

Manglende tilfredsstillende el-tilkobling bør utbedres i henhold til gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.

Eldre varmtvannsberedere bør vurderes for utskifting, da det er økt risiko for plutselige skader og lekkasjer ved høy alder.



Varmtvannsbereder er plassert i sjakt i tilknytning våtrom.



Defekt varmtvannsbereder.



Varmtvannsbereder i sjakt, lite tilgjengelig.

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

Bygningen har i hovedsak nyere el. anlegg med automatsikringer som er innstallert i forbindelse med rehabiliteringsarbeid.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023 Det er igangsatt arbeid med rehabilitering av el. innstallasjoner, arbeidet er ikke ferdigstillet og anlegget må gjennomgås og utbedres av el. fagmann. Usikkert når arbeidet med el. anlegget ble igangsatt, det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det foreligger ikke opplysninger.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det foreligger ikke opplysninger.
5. 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?
Ukjent Det foreligger ikke opplysninger.

Tilstandsrapport

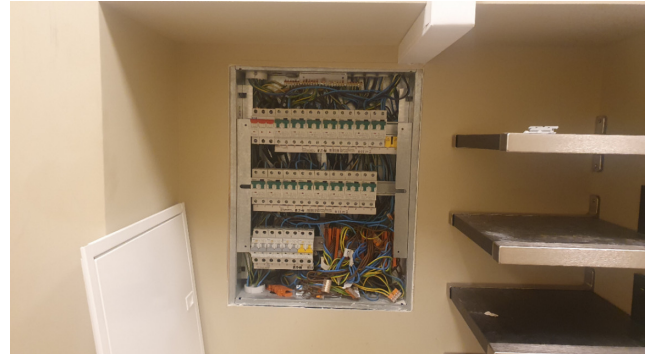
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Det foreligger ikke opplysninger.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Det foreligger ikke opplysninger.

Generelt om anlegget

8. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. 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 sjekklister og visuell befarings. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autoriserte elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/ending av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.



Gammelt sikringsskap i kjeller.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Antatt drenering fra byggeåret. Ved hulltaking er det registrert fuktighet i bakvegg mot terrenget.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er påvist fuktighet i bakvegg mot terreng, og det er registrert saltutslag i betongveggen i kjelleren. Saltutslagene i kjelleren indikerer fuktoptak/kapillær oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre videre fuktinntrengning og kapillær oppsug fra grunnen.

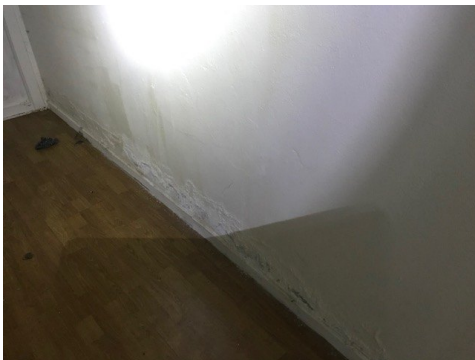
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggsopp, råte og redusert bruksmulighet av kjeller/underetasje.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Ingen synlig fuksikring mot terreng.



Saltutslag i kjeller som tyder på fuktopptak/kapilærøpsug fra grunn.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur med innslag av naturstein (sparesteinsmur).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det meste av grunnmuren ligger under terrengnivå og er bygget inn på innsiden, og lar seg derfor ikke kontrollere.

I leiligheten med eldre standard i underetasjen er det utette gjennomføringer for rør i bakvegg. Her er det forsøkt å tette mot rotter med netting for å hindre at rotter kommer inn. Dette bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av de utette gjennomføringene for rør i bakvegg, samt vurdere ytterligere tettingstiltak for å hindre inntrenging av skadedyr og fukt.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for skadedyr, fuktinntrengning og mulige følgeskader på konstruksjonen.



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong med innlegg av naturstein (sparesteinsmur).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Støttemurene viser tydelige tegn til slitasje, forvitring og sprekker på ulike nivåer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og reparasjonsarbeid på støttemurene for å hindre videre forringelse.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skadene forverres og det er risiko for at muren mister bæreevne, noe som kan føre til sammenbrudd eller ytterligere skader på omkringliggende konstruksjoner og terreng.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i nordvendt, bratt terreng, og huset er bygget helt inn mot en støttemur som holder veien på plass. Bakveggene i de nederste etasjene lar seg derfor ikke kontrollere.

Ved inngangspartiet i øverste etasje heller terrenget mot bygningen. Dette gir økt risiko for vanninntrengning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør gjennomføres terrengjusteringer slik at vann ledes bort fra bygningen, for å redusere risikoen for vanninntrengning og fuktskader i konstruksjonen.

Manglende tiltak kan føre til betydelige skader på grunnmur og innvendige konstruksjoner, samt økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1964. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1964. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved høy alder og ukjent rørtype er økt risiko for lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan medføre plutselige kostnader og skader på eiendommen.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type og alder.

Det foreligger ikke opplysninger om alder, tilstand eller funksjon på septiktanken.

I henhold til fakturaspesifikasjon har eiendommen septiktank. Anlegget bør kontrolleres nærmere av VVS-fagmann.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det bør innhentes dokumentasjon på septiktankens type, alder og tilstand, samt gjennomføres en grundig kontroll av anlegget av kvalifisert VVS-fagpersonell.

Manglende informasjon og høy alder medfører usikkerhet om funksjon og risiko for lekkasjer eller forurensning, noe som kan føre til miljøskader og kostbare utbedringer.

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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er behov for tiltak
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
476 m²/436 m²

Boligbygg med flere boenheter : Uinnredet kjellerrom, 5 Stue/kjøkken, 7 Entré, 9 Soverom, 8 Bad, Stue, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 8 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 250 000

Konklusjon markedsverdi

4 250 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Markedsverdien er derfor fastsatt basert på en helhetsvurdering og er vurdert opp mot potensielle leieinntekter.

Det begrensede utvalget av sammenlignbare eiendommer, samt eiendommens tilstand med hensyn til byggfeil, gjenstående arbeider og manglende offentlig godkjenning, medfører betydelig usikkerhet knyttet til verdifastsettelsen.

Markedsvurdering – eiendommen vurdert som utleiebygg:

Forutsatt at bygget godkjennes og ferdigstilles til utleieformål, anslås et årlig utleiepotensial på ca. kr 864 000,-

Frdrag for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV), samt estimert ledighet, er anslått til kr 75 000 per år.

Netto årlig leieinntekt utgjør dermed kr 789 000.

Kapitalisert med en avkastningsfaktor på 9 % gir dette en indikert markedsverdi på ca. kr 8 750 000 (avrundet).

Det er videre lagt til grunn et estimert kostnadsbehov på kr 4 500 000 for å ferdigstille bygget og leilighetene til utleibar standard.

På denne bakgrunn vurderes eiendommens markedsverdi til kr 4 250 000.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Gamle Vaksdalsvegen 31 ,5263 TRENGEREID 80 m ² 1885 2 sov	20-01-2013	1 790 000	1 950 000		1 950 000	24 375
2 Gamle Vaksdalsvegen 49 ,5263 TRENGEREID 182 m ² 1968 3 sov	14-05-2020	2 490 000	2 000 000		2 000 000	10 989

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikringspremie, estimert	Kr.	30 000
Komm. avgifter	Kr.	47 335
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	77 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	14 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 7 950 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	6 850 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 6 850 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

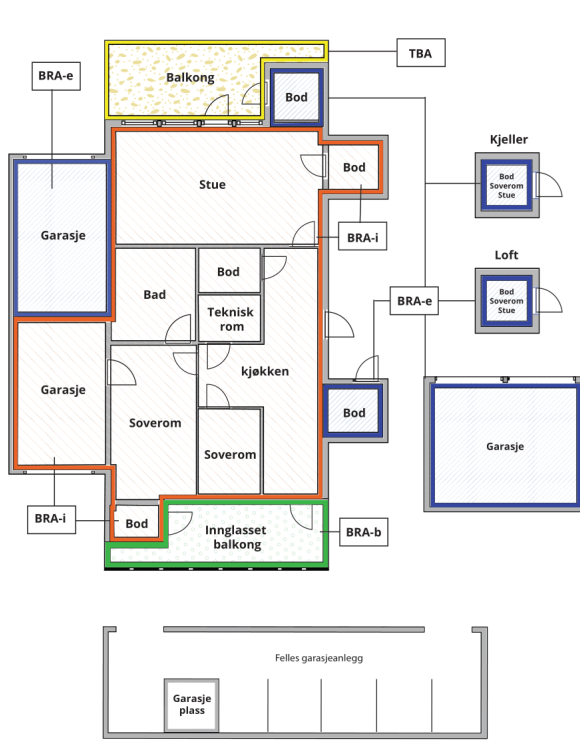
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 bodere
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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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.

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Grovkjeller		18		18	
Kjeller, leilighet vest.	40			40	
Kjeller leilighet øst	62			62	
1. etasje, leilighet nord	89			89	
1,etasje, leilighet sør	78			78	
1. etasje, felles gang		12		12	
2. etasje, leilighet vest	108	10		118	
2. etasje, leilighet øst	59			59	
SUM	436	40			
SUM BRA	476				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Grovkjeller		Uinnredet kjellerrom	
Kjeller, leilighet vest.	Stue med kjøkkendel, entré, soverom, bad		
Kjeller leilighet øst	Stue, kjøkken, soverom, bad, entré		
1. etasje, leilighet nord	Stue med kjøkkendel, bad, entré, soverom		
1,etasje, leilighet sør	Stue med kjøkkendel, bad, bad 2, entré, soverom, soverom 2		
1. etasje, felles gang		Felles entré	
2. etasje, leilighet vest	Stue med kjøkkendel, bad, bad 2, soverom, soverom 2	Felles inngangsparti.	
2. etasje, leilighet øst	Bad, stue med kjøkkendel, entré, soverom, soverom 2		

Kommentar

Arealet er målt med avstandsmåler.

Grovkjeller var ikke tilgjengelig for kontroll/besiktelse. Arealet er ikke oppmålt, hentet fra Ambita

Mrk.

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

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om hvordan rommet defineres. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger eksisterende tegninger av bygget, samt tegninger for ny planløsning, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Eier har utført rehabiliteringsarbeid og ombygging i bygget.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Kjell Erik Bjorheim	Takstingeniør
	Stig Opheim	Takstingeniør
	Morten Tøsdal	Megler
	Morten Iversen	Medhjelper

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	271	12		0	778.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gamle Vaksdalsvegen 4

Hjemmelshaver

Bemannings1 AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og rolig boligområde i Gamle Vaksdalsvegen på Trengereid. Boligen har nordvendt beliggenhet med flott utsikt over Sjøfjorden mot Osterøy og omkringliggende områder.

Det er gangavstand til offentlig transport og Hjelles Bakeri. Øyrane Torg, med et bredt utvalg av butikker og daglige servicetilbud, nås på ca. 10–12 minutter med bil. Eikedalen Skisenter ligger ca. 20–25 minutters kjøring unna. Fine turmuligheter i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Eiendommen har septiktank, alder/tilstand er ikke kjent. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikehold.

Regulering

Eiendommen er uregulert.

I kommuneplanens arealdel er det vist at eiendommen ligger i øvrig byggesone (sone 4).

Om tomten

Eiendommen ligger i nordvendt bratt terreng med tomt på 779 m².

Tinglyste/andre forhold

Boligen står som "ANDRE SMÅHUS M/3 BOLIGER EL F" på " Norges eiendommer ", database over bygninger i Norge med 3 boenheter. Det er ikke framlagt godkjent dokumentasjon på 6 boenheter for boligen.

Det er ikke framlagt godkjent dokumentasjon på tilbygget til bygget.

Bygning:

Bygningsnummer: 139758587

Husløpenummer:

Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Statusår: 0

Antall_etasjer: 4

Bruksareal: 408

Antall_boenheter: 3

Eiendomsflate:

Gårdsnummer: 271

Bruksnummer: 12

Festenummer: 0

Seksjonsnummer: 0

Beregnet areal: 778,9 kvm

Eiendommen har: En eller flere usikre grenser, og beregnet areal kan være unøyaktig

Omtvistet: Nei

Tinglyst: Ja

Etablert: 2/10/1902

Fysisk risiko:

Type: Snø- og steinras

Senario: Nå

Sannsynlighet: Aktsomhetsområde snø utløp

Berørt: Hovedbygning

Risikoscore: 2

Fysisk risiko går på en skala fra 0 til 6, der 6 innebærer høyeste risiko. Scoren fastsettes basert på sannsynligheten for at et fysisk risiko scenario skal inntreffe, og berøringsflater på eiendommen.

Eiendommen er ikke nødvendigvis kartlagt for alle scenarier.

Det ble foretatt tilsyn ifbm ulovligheter på eiendommen i regi av Plan- og bygningsetaten den 24.02.2026.

Det er risiko for at ulovlige byggearbeid/tilbygg må tilbakeføres til siste godkjente tillatelse.

For ytterligere opplysninger om ulovligheter henvises det til opplysninger i epost fra tilsynsmyndighet som er vedlagt i salgsoppgave.

Kommuneplan

Kommuneplan2018 - Arealformål
Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg
Arealstatus: 2 - Framtidig
Områdekode: Y
Beskrivelse: Ytre fortettingssone
Areal: 1 451 628,68
Planid: 65270000

KPA 2018 Arealformål: Øvrig byggesone

KPA 2018 Faresone: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred
Fare Ras- og skredfare
Hensynsonenavn H310_1
Beskrivelse Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred
Planidentifikasjon 65270000

Arealbruk Bebyggelse og anlegg
Arealbrukstatus Nåværende
Områdenavn ØB
Planidentifikasjon 65270000

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i området med spredt bebyggelse i landlige omgivelser. Fritidsboliger i området.
Bolighus innredet med 6 leiligheter.
Eiendommen er registrert med 3 boliger i Ambita/infoland.
Ombygging/endring av bygget er ikke dokumentert byggemeldt/godkjent.

Standard

Bolighus med varierende standard og tilstand. Det er igangsatt rehabiliteringsarbeider både utvendig og innvendig.
Store deler av arbeidene fremstår som ufagmessig utført og er ikke ferdigstilt.

Det må påregnes betydelige kostnader for å bringe boligen opp til god teknisk stand.
Det er i tillegg registrert flere lekkasjer i bygget, både fra yttertak samt via fasader og vinduer.

Servitutter

914042: 21.03.1907
Erklæring/avtale
900581: 01.08.1932
Bestemmelse om veg
901224: 14.08.1933
Best. om vann/kloakkledn.
901225: 20.11.1933
Best om garasje/parkering
204492: 14.11.1955
Erklæring/avtale
205345: 07.12.1959
Bestemmelse om veg
200907: 19.02.1965
Bestemmelse om veg
42901: 30.12.1986
Best. om vann/kloakkledn.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke fremvist				35 000
Kommentar Bygget er ikke dokumentert forsikret, oppsatt premie er estimert				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selger er et konkursbo, og egenerklæring er ikke utfylt, eierinformasjonen er dermed begrenset.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.02.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	03.02.2026		Gjennomgått		Nei
Rekvirent			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	03.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egne observasjoner		Observasjoner fra befaring.	Gjennomgått		Nei
Byggesaksmappe		Dokumenter i byggesaksmappe, vedlagt i salgsoppgave.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	08.01.1962	Eldre tegninger som ikke stemmer med dagens bruk.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.11.2020	Tegninger fra søknad om rammetillatelse	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra Plan- og bygningsetaten etter tilsyn med ulovligheter			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UI3705>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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