



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Trengereidbrekka 8, 5263 TRENGEREID
 BERGEN kommune
 # gnr. 271, bnr. 97

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 414 m² BRA-i: 298 m²



Befaringsdato: 27.01.2026

Rapportdato: 05.03.2026

Oppdragsnr.: 18858-1823

Referansenummer: TP5306

Autorisert foretak: Takst Partner Vest AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjell Erik Bjorheim



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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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

REFERANSENIVÅ: Boligen er oppført i 1904, i hht gjeldende regelverk. Dette er referansenivået for bygningen. Normal standard.

MRK: En rekke egenskaper som f. eks varmeisolasjon og ventilasjon m.m., er dårligere for bygninger fra 1904, enn bygninger oppført etter dagens krav.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler og kommentarer.

Bygget bærer preg av dårlig vedlikehold og trenger påkostninger og oppgraderinger for å tilfredstille dagens forventninger til bokvaliteter og standard. Bygget er delvis et oppussing/rehabiliteringsprosjekt.

Bygget fremstår som betydelig ombygget og delvis modernisert i nyere tid, men med flere avvik, mangler og risikoforhold.

Vurdering:

Det foreligger både teknisk og juridisk risiko knyttet til fasader, tak og terrasser.

Ikke-omsøkte tiltak kan utløse krav fra kommunen.

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	414 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	414 m ²
Totalpris	4 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

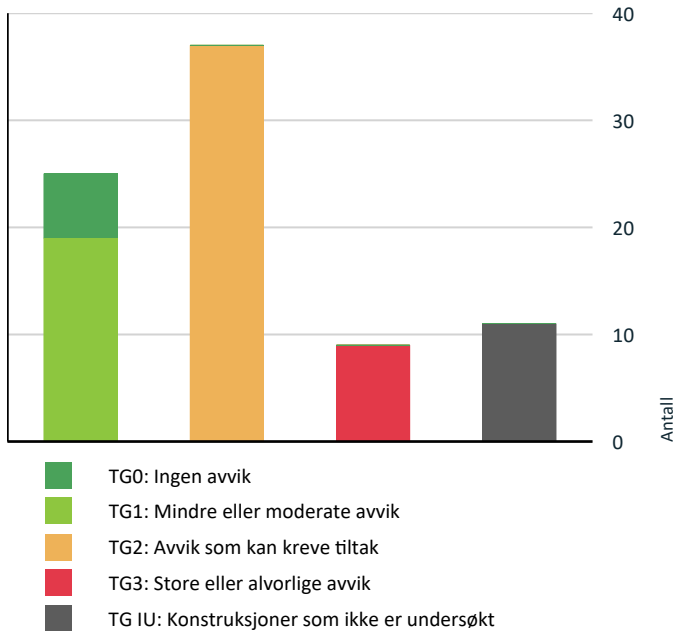
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente eller byggemeldte tegninger av bygget.

Det er fremlagt "Varsling om retting og ilegging av tvangsmulkt" for tilbygget til boligen.

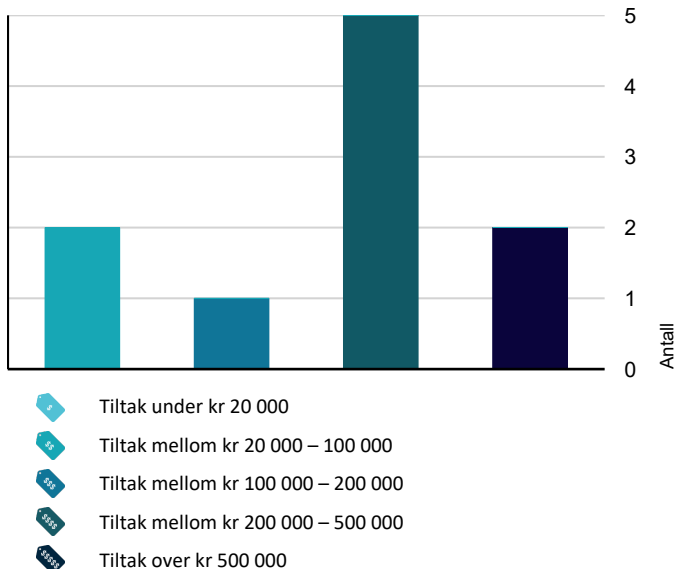
Sammendrag av boligens tilstand

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. En leilighet i 2. etasje var ikke tilgjengelig for befaringsdatoen. Det kan være større avvik og feil/mangler (f.eks TG3) i denne. Derfor må denne kontrolleres og undersøkes ekstra nøye før eventuell avhending av boligen for å sikre seg mot overraskelser. 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 10.01.2026. Etter dette må rapporten oppdateres med ny befaringsdato 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 > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje, leilighet øst > Stue med kjøkkendel > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje, leilighet øst > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
!	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

 Kjøkken > 2. etasje, leilighet vest > Stue med kjøkkendel > Overflater og innredning Gå til side	 Kjøkken > 1. etasje, leilighet øst > Stue med kjøkkendel > Overflater og innredning Gå til side
 Kjøkken > 2. etasje, leilighet vest > Stue med kjøkkendel > Avtrekk Gå til side	 Våtrom > 1. etasje, leilighet øst > Bad > Overflater Gulv Gå til side
 Våtrom > 2. etasje, leilighet vest > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side	 Våtrom > 1. etasje, leilighet øst > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
 Våtrom > 2. etasje, leilighet vest > Bad > Overflater Gulv Gå til side	 Våtrom > 1. etasje, leilighet øst > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side
 Våtrom > 2. etasje, leilighet vest > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side	 Våtrom > 1. etasje, leilighet øst > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side
 Våtrom > 2. etasje, leilighet vest > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side	 Våtrom > 1. etasje, leilighet øst > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
 Våtrom > 2. etasje, leilighet vest > Bad > Ventilasjon Gå til side	 Våtrom > 1. etasje, leilighet øst > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side
 Våtrom > 2. etasje, leilighet vest > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side	 Våtrom > 1. etasje, leilighet vest > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	 Våtrom > 1. etasje, leilighet vest > Bad > Overflater Gulv Gå til side
 Utvendig > Takteking - 2 Gå til side	 Våtrom > 1. etasje, leilighet vest > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
 Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side	 Våtrom > 1. etasje, leilighet vest > Bad > Ventilasjon Gå til side
 Utvendig > Vinduer Gå til side	 Kjøkken > 1. etasje, leilighet vest > Stue med kjøkkendel > Overflater og innredning Gå til side
 Utvendig > Dører Gå til side	 Kjøkken > 2. etasje, leilighet øst > Stue med kjøkkendel > Overflater og innredning Gå til side
 Innvendig > Innvendige trapper Gå til side	 Våtrom > 2. etasje, leilighet øst > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
 Innvendig > Innvendige dører Gå til side	 Våtrom > 2. etasje, leilighet øst > Bad > Overflater Gulv Gå til side
 Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side	 Våtrom > 2. etasje, leilighet øst > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
 Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side	 Våtrom > 2. etasje, leilighet øst > Bad > Ventilasjon Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side	 Kjøkken > Loft > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side	 Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv Gå til side
 Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side	 Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
 Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side	
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side	

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Tillbygg i underetasje > Stue med kjøkkendel > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Tillbygg i underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Tillbygg i underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! 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 tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1904

Kommentar
I flg. tidligere salgsoppgave

Anvendelse
Bygg for utleie

UTVENDIG

! TG 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak.
Yttertaket er tekket med takplater, decra.
På befaringsdagen ble det ikke påvist sprekk eller ødelagt takplater på yttertak.
Yttertak besøkt fra bakkenivå.

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.



Nyere takplater på yttertak.

! TG 2 Taktekkning - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak til tilbygget er tekket med takpapp. Flatt tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avslutninger på yttertak til tilbygg fremstår uferdig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avslutningene på yttertaket bør ferdigstilles for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrenging.
Uferdige avslutninger øker risikoen for fuktskader og skade på underliggende konstruksjoner.



Noe uferdig arbeider på yttertak til tilbygg.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast. NOen takrenner og nedløpsrør er nyere. Det gjenstår noen eldre takrenner og nedløpsrør i boligen.
Vindskier av tre.
Påregnelig med smålekkasjer i skjøter. Ut over dette ble det ikke observert lekkasje eller brekkasje på takrenner eller nedløp på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Noe eldre og slitte nedløp noen steder på bygget.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Eldre og slitte nedløp bør vurderes skiftet ut for å redusere risikoen for lekkasjer og påfølgende skader.

! TG 3 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjoner med liggende malt trekledning. Nyere trekledning mot sæt og sør.

Eldre kledning mot nord og vest.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det bør gjennomføres utbedring av råteskader og omfattende skader i fasaden, samt etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risiko for videre råte- og fuktskader. Skjevheter og setninger i yttervegger mot nord bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres, da dette kan indikere svikt i konstruksjonen og medføre ytterligere skader eller redusert bæreevne.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Dårlig kledning med råteskade på vest og nord vegg.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak.

Takkonstruksjoner er gjenbygget.

Takkonstruksjoner er taksper med sutak.

I all hovedsak vurderes takkonstruksjonen å være i normal stand.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Boligens vinduer består av 2-lags og 3-lags glass i trekarmen. Noe nyere vinduer.

Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Flere vinduer i bygget er tildekket med kryssfinérplater. Alle vinduer er derfor ikke kontrollert eller sjekket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Kryssfinérplater bør fjernes, og vinduene bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å sikre tilstrekkelig lysinnslipp, ventilasjon og rømningsmulighet.

Manglende tilgang til vinduene kan skjule skader eller funksjonssvikt, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader, dårlig innneklima og redusert sikkerhet ved brann.

TG 2 Dører

Malt ytterdør som hoveddør til bygget.

Malte ytterdører til leilighetene.

Altandør av tre med glassfelt fra stue 1. etasje leilighet øst.

Altandør av tre med glassfelt fra stue i tilbygg del til terrasse.

Vurdering av avvik:

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

Ytterdør mangler lås.

Det er noe merker og små sår på ytterdøren til bygget.

Det mangler dørlister og avslutninger rundt flere av dørene til leilighetene. Noe slitt overflater.

Skade på dør i 1. etasje. Mangler dørvrider til denne. Sprekk i karm.

Eldre altandør.

Det er ikke montert brannrør til leilighetene.

Skade på dør til leilighet vest, 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dører må justeres.

Ytterdør bør utstyres med lås for å ivareta sikkerheten i bygget.

Merker og små sår på ytterdøren bør utbedres for å forhindre ytterligere slitasje og for å opprettholde dørens funksjon og utseende.

Dørlister og avslutninger rundt flere av dørene til leilighetene bør monteres for å sikre en tilfredsstillende tetting og estetisk utførelse.

Brannrør bør monteres til leilighetene for å oppfylle gjeldende

brannkrav og redusere risikoen for spredning av brann mellom boenhetene.



Skade på dør til leilighet.

Tilstandsrapport



Skade på ytterdør til leilighet.



Det mangler lister til ytterdør tilbygg.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til altan fra stue i leilighet øst 1. etasje på ca. 2,5 m². Dekke av sinkplater.. Tregjerde med høyde på cirka 78 cm.

Det mangler utgang til en altan.

Veiledning om tekniske krav til byggverk:

§ 12-17. Rekkverk

Høyde på rekkverk i trapper og ramper skal være minimum 0,9 m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er råteskader i trevirke til altan.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadet trevirke bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for svekket bæreevne og sikkerhetsfare.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper er støpt. Det er ikke montert rekkverk i trappene.

INNSENDIG

TG 3 Overflater

Innvendige tak har malte flater. umalte gipsplaters i noen rom. Spotter i noen himlinger.

Innvendige vegger med malte flater, tømmervegger, malt strie/tapet, fliser, malte panelplater, umalt panel, gipsplater og baderomsplater. Gulv har beleg, fliser og laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er hull i flere vegger i bygget. Det er merker og sår på vegger.

Hull også i enkelte himlinger.

Det mangler fotlister og taklister i noen av rommene.

Noe fuktmerker på gulv ved kjøkken i leilighet øst, 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater med hull, merker og sår bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Manglende fot- og taklister bør ettermonteres for å oppnå et komplett og ferdigstilt uttrykk.

Fuktmerker på gulv ved kjøkken bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell fuktskade og forhindre videre skadeutvikling.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for ytterligere skader, redusert levetid på overflater og mulig utvikling av fuktskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

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

Det ble målt etter skjevheter i hver etasje og leilighet. skjevheter målt opptil 20 mm over rommet.

Det ble målt skjevheter i stue i tilbygg del opptil 37 mm over stue.

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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tilstandsrapport

Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, spesielt dersom det skal legges nytt gulvbelegg, da skjevheter kan føre til oppsprekking i skjøter og knirk.
Skjevheter kan også påvirke brukervennligheten og komforten i rommet, og større avvik kan medføre behov for oppretting ved fremtidig renovering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Gulvet er fjernet i kjeller. Deler av massen er gravd ut.
Kjeller fremstår som fuktig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblematikken i kjelleren, herunder utbedring av drenering, fuktsikring av vegger og gulv, samt vurdering av ventilasjon.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre fuktskader, råte, soppdannelse og forringelse av bygningskonstruksjonene, samt mulig negativ påvirkning på innemiljøet.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Fuktighet i kjeller.



Delvis utgravd kjeller. Fuktighet i kjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper av tre med belegg i trinn mellom 1. etasje og 2. etasje. Rekkverk av tre. Det mangler håndløper på vegger i trapp.

Bratt tretrapp til loft. Rekkverk av tre. Mangler håndløper på vegg.

Veiledning om tekniske krav til byggverk:

§ 12-17. Rekkverk:

Høyde på rekkverk i trapper og ramper skal være minimum 0,9 m.

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører med slette dørblander i trekarmer, samt malte fyllingsdører i trekarmer.
Enkelte skyvedører i bygget.
Dørene er funksjonelle.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Skyvedør i leilighet vest 1. etasje fungerer dårlig.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør foretas tiltak på enkelte dører for å sikre funksjonalitet og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende utbedring kan føre til at dørene ikke fungerer som forutsatt, samt gi økt risiko for ytterligere skader over tid.

TG 2 Andre innvendige forhold

Det er observert muselort i innredninger på kjøkken i noen leiligheter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert muselort i innredninger på kjøkken i noen leiligheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres grundigere undersøkelser for å kartlegge omfanget av mus i leilighetene, samt iverksettes tiltak for å hindre videre inntrenging.

Konsekvensen av mus i boligen kan være helse- og luktproblemer og skade på bygningsdeler og inventar.

VÅTROM

1. ETASJE, LEILIGHET ØST > BAD

Generell

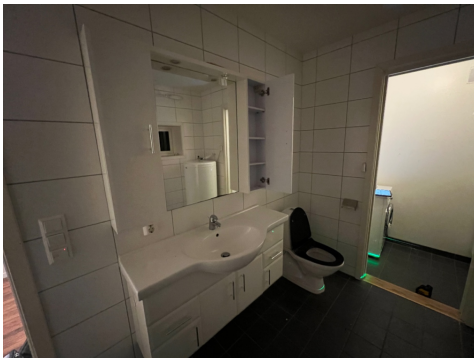
Tilstandsrapport

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, toalett og helstøpt servant.
Baderomsmøbler med slette fronter. Speil og lys over servant.
Fliser på vegger og gulv.
Gulvvarme på badet.



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

1. ETASJE, LEILIGHET ØST > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater.
Innvendige vegger med fliser.

1. ETASJE, LEILIGHET ØST > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.
Gulvvarme på badet.
Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.
Det er fall ellers på gulvet mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i flis under kabinett.
Stedvis bom på fliser.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Sprekk i flis under kabinett bør utbedres for å forhindre ytterligere skade og mulig vanninntrenging i konstruksjonen.

Stedvis bom på fliser kan føre til at fliser løsner eller sprekker over tid, og det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere utbedring ved behov for å unngå forverring av skaden.

1. ETASJE, LEILIGHET ØST > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under kabinett. Vanskelig tilgang for rensing av denne. Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet. Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på lag membran på badet.

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvilken type membran som er benyttet på gulvet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og kvaliteten på tettesjiktet.

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.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid for å redusere usikkerhet rundt utførelsen.

Tilgang til sluk bør forbedres for å muliggjøre inspeksjon og rengjøring, slik at risiko for lekkasjer og fuktskader minimeres.

Manglende dokumentasjon og vanskelig tilgang til sluk medfører økt risiko for skjulte skader og redusert levetid på våtrommet.

1. ETASJE, LEILIGHET ØST > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjkabinett, toalett og helstøpt servant.
Baderomsmøbler med slette fronter. Speil og lys over servant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Sprekk i servant.
Skade på speil

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glassur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Sprekk i servant og skade på speil bør utbedres for å hindre ytterligere skade og redusert funksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til lekkasjer, fuktskader eller forverring av skadene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE, LEILIGHET ØST > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk vifte i yttervegg. Normal trekk ved bruk av røykempul.
Det er flat terskel for tilluft til badet.

1. ETASJE, LEILIGHET ØST > 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 8,7.

1. ETASJE, LEILIGHET ØST > VASKEROM

Generell

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

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

Vaskerom med opplegg for vaskerom.
Montert skap med slette fronter og benk.
Malte flater på vegger, fliser på gulv.



Vaskerom



Vaskerom

1. ETASJE, LEILIGHET ØST > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater.
Innvendige vegger med malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er påført våtromsmaling på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på hvilket malingsprodukt som er benyttet på veggene.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om overflatene har tilstrekkelig beskyttelse mot fukt, noe som kan øke risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

1. ETASJE, LEILIGHET ØST > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.
Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.
Det er litt fall på gulvet ellers mot sluk.
Oppkant på 20 mm ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- 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 etableres tilstrekkelig fall fra terskel til sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Fliser med bom bør kontrolleres nærmere og eventuelt utbedres, da hulrom under fliser kan føre til sprekker, løse fliser og økt risiko for fuktskader.

1. ETASJE, LEILIGHET ØST > VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.

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

Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på lagt membran på vaskerom-

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvilken type membran som er benyttet på gulvet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og kvaliteten på tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som kan innebære økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

1. ETASJE, LEILIGHET ØST > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med opplegg for vaskerom.
Montert skap med slette fronter og benk.

1. ETASJE, LEILIGHET ØST > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Luftespalte i yttervegg. Noe dårlig trekk ved bruk av røykempul.
Det er flat terskel for tilluft til rommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

1. ETASJE, LEILIGHET ØST > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,7.



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

1. ETASJE, 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 har dusjhjørne med foldedører, vegghengt toalett og helstøpt servant.

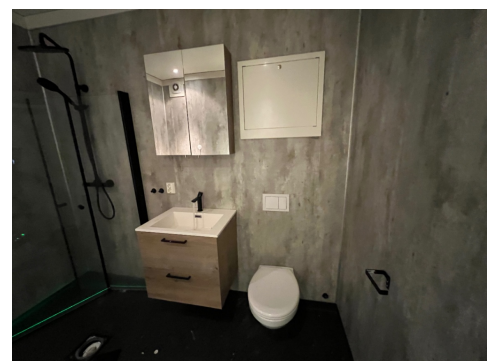
Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Baderomsplater på vegger, beleg med oppbrett på gulv.



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

1. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Innvendige tak med malte flater. Spotter i himlinger.
Innvendige vegger med baderomsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Stedvis avstand baderomsplater og metall list, 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.

Baderomsplatene bør monteres i henhold til produsentens monteringsanvisning for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.
Mangelfull montering kan føre til økt risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen.

1. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Belegg med oppbrett på gulv.
Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.
Det er noe fall på gulvet ellers mot sluk.
Det er ikke laget oppkant ved terskel, terskel ligger mot gulv.

Vurdering av avvik:

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

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 etableres tilstrekkelig høydeforskjell fra topp slukrist til dørterskel for å oppfylle krav til fall og hindre vannlekkasje ut av våtrommet. Manglende fall og oppkant ved terskel øker risikoen for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved lekkasje eller vannsøl, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet
Synlig belegg som membran på badet.

1. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har 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 VEST > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk vifte i vegg mot soverom med sensor. Ikke funksjonstestet.
Det er ikke laget løsning for tilluft til badet.
Merker i himlingsplater som tyder på noe dårlig ventilering fra badet.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

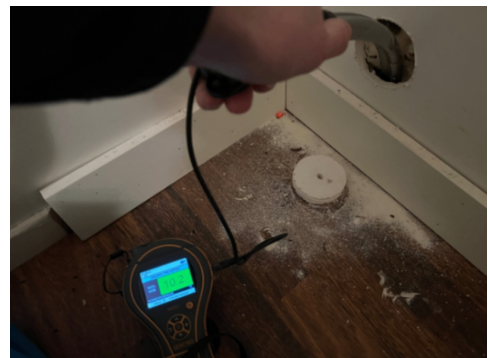
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til badet, for eksempel ved å montere ventil eller luftespalte ved dør, for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for fuktskader og dårlig innelima.
Avtrekkssystemet bør funksjonstestes og eventuelt utbedres for å sikre at ventilasjonen fungerer som forutsatt, slik at ytterligere skader på himlingsplater og konstruksjon unngås.

1. 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 10.



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

2. ETASJE, LEILIGHET ØST > BAD

Generell

Tilstandsrapport

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.

Opplegg for vaskemaskin.

Baderomsplater vegger, belegget med oppbrett på gulv.



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

2. ETASJE, LEILIGHET ØST > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater.
Innvendige vegger med baderomsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

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.

Våtromsplater bør monteres i henhold til gjeldende forskrifter og produsentens anvisninger for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Mangelfull montering kan føre til økt risiko for fuktskader og påfølgende kostbare utbedringer.

2. ETASJE, LEILIGHET ØST > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Belegg med oppbrett på gulv.
Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.
Det er noe fall på gulvet ellers mot sluk.
Oppkant med oppbrett ved terskel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

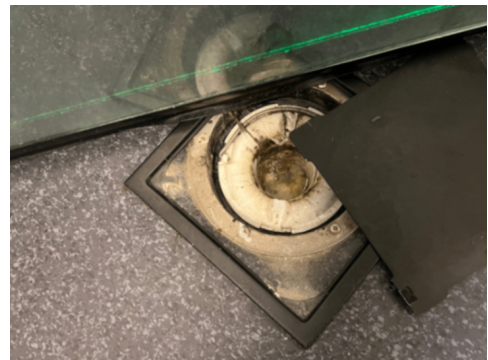
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og dørterskel for å oppfylle gjeldende krav. Manglende høydeforskjell øker risikoen for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved eventuell lekkasje eller oversvømmelse.

2. ETASJE, LEILIGHET ØST > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet
Synlig belegg som membran på badet.



Plastsluk i dusjsone.

2. ETASJE, LEILIGHET ØST > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har dusjhjørne med foldedører, vegghengt toalett og helstøpt servant.
Baderoms møbler med slette fronter. Speilfronter over servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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 i yttervegg med sensor, ikke funksjonstestet. Det er ikke laget løsning for tilluft til badet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømming.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til badet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere ventil. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader eller soppdannelse på badet.

2. ETASJE, LEILIGHET ØST > 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

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er ikke blitt kontrollert da leiligheten ikke var tilgjengelig.

2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

! TG IU Overflater vegger og himling

Badet er ikke blitt kontrollert da leiligheten ikke var tilgjengelig.

2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

! TG IU Overflater Gulv

Badet er ikke blitt kontrollert da leiligheten ikke var tilgjengelig.

2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

! TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Badet er ikke blitt kontrollert da leiligheten ikke var tilgjengelig.

2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

! TG IU Sanitærutstyr og innredning

Badet er ikke blitt kontrollert da leiligheten ikke var tilgjengelig.

2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

! TG IU Ventilasjon

Badet er ikke blitt kontrollert da leiligheten ikke var tilgjengelig.

2. ETASJE, LEILIGHET VEST > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er ikke blitt kontrollert da leiligheten ikke var tilgjengelig.

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

Tilstandsrapport



Baderomsinnredninger.



Baderoms

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater
Innvendige vegger med baderomsplater.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Belegg med oppbrett på gulv.
Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.
Det er fall på gulvet ellers mot sluk.
Oppkant ved oppbrett ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

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.

Det bør etableres tilstrekkelig fall fra terskel til topp slukrist for å sikre korrekt avrenning av vann.

Manglende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Fastskrudd slukrist, ikke kontroller sluk.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet.

Det er synlig belegg som membran på badet.

LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Baderoms møbler med slette fronter. Speilfronter og lys over servant.
Opplegg for vaskemaskin.

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.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er risiko for utilstrekkelig luftkvalitet, som kan føre til fuktproblemer og dårlig innneklima.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

TILLBYGG I UNDERETASJE > 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, vegghengt toalett og helstøpt servant.
Baderomsmøbler med slette fronter. Speilfronter over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Baderomsplater på vegger, belegg med oppbrett på gulv.
Gulvvarme på badet.



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

TILLBYGG I UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater.
Innvendige vegger med baderomsplater.

TILLBYGG I UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Belegg med oppbrett på gulv.
Gulvvarme på badet.
Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist. 0.
Tilnærmet flat gulv. Det er oppkant med oppbrett ved terskel

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 krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
 - Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone 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 bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes til sluket.

Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for at vann blir liggende på gulvet eller renner ut av våtrommet, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

TILLBYGG I UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i dusjsone.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet
Synlig belegg som membran på badet.

TILLBYGG I UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har dusjhjørne, 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 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.

TILLBYGG I UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Mekanisk vifte i yttervegger sensor. Vifte ble ikke funksjonstestet under befarigen.

Åpning under dørblad for tilluft til badet

TILLBYGG I UNDERETASJE > 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.

KJØKKEN

1. ETASJE, LEILIGHET ØST > STUE MED KJØKKENDEL

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger med slette fronter. Skrog av finér. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Induksjonsplattetopp. Innbygd stekeovn. Integreert oppvaskmaskin.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Muselort i innredninger.

Mangler fuge mellom benkeplater og vegg.

Noe riper på benkeplater.

Skjevheter i innredninger og fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å fjerne muselort og hindre videre inntrengning av skadedyr, da dette kan medføre helseisiko og skade på innredning.

Fuge bør etableres mellom benkeplater og vegg for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader.

Riper på benkeplater bør utbedres for å opprettholde funksjon og estetikk.

Skjevheter i innredninger og fronter bør rettes opp for å sikre korrekt funksjon og forlenge levetiden på kjøkkeninnredningen.



Kjøkkeninnredninger.

1. ETASJE, LEILIGHET ØST > STUE MED KJØKKENDEL

TG 3 Avtrekk

Ventilator med normal trekk ved bruk av røykampul.

Noe bråk ved oppstart ventilator. Noe løse deler.

Ventilator med kullfilter eller mangler avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Noe bråk ved oppstart ventilator. Noe løse deler som falt av.

Ventilator med kullfilter eller mangler avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE, 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. Integreert oppvaskmaskin.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade på fronter.

Skade på benkeplater, fukt i benkeplater.

Det mangler fuger mellom vegg og benkeplater.

Muselort i innredninger, vask og skap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadede fronter og benkeplater bør utbedres eller byttes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader.

Det bør etableres tette fuger mellom vegg og benkeplater for å forhindre vanninntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.

Det anbefales tiltak for å fjerne muselort og hindre videre inntrengning av skadedyr, da dette kan medføre helseisiko og skade på innredningen.

Tilstandsrapport



Skde på benkeplater.



Kjøkkeninnredninger.



Mangler fuger mot vegg.

1. ETASJE, LEILIGHET VEST > STUE MED KJØKKENDEL

TG 1 Avtrekk

Ventilator med normalt trekk ved bruk av røykampul.

2. ETASJE, LEILIGHET ØST > STUE MED KJØKKENDEL

TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatene bør vedlikeholdes eller utbedres for å forhindre ytterligere slitasje og for å opprettholde funksjon og estetikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.



Kjøkkeninnredninger.

2. ETASJE, LEILIGHET ØST > STUE MED KJØKKENDEL

TG 1 Avtrekk

Ventilator med normal trekk ved bruk av røykampul.

2. ETASJE, LEILIGHET VEST > STUE MED KJØKKENDEL

TG IU Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger er ikke kontrollert da denne leiligheten ikke var tilgjengelig. Kontroll av kjøkkeninnredninger må gjennomføres når leiligheten er gjort tilgjengelig.

2. ETASJE, LEILIGHET VEST > STUE MED KJØKKENDEL

TG IU Avtrekk

Ventilator er ikke kontrollert da leiligheten ikke var tilgjengelig.

LOFT > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger med slette fronter. Skrog av finér. Fliseplater mellom overskap og benkeplater. Nedfelt stål utslagsvask. Laminat benkeplater. Opplegg for oppvaskmaskin. 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 avvik:

Noe riss i benkeplater.

Noe slitasje på overflater.

Mangler fronter til kjøleskap, kjøleskap står heller ikke i skap.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre riss og slitasje på benkeplater og overflater for å forhindre videre skadeutvikling og forringelse av kjøkkenets funksjon og utseende.

Det anbefales å montere fronter til kjøleskap og eventuelt plassere kjøleskapet i tilhørende skap for å opprettholde en helhetlig og funksjonell kjøkkeninnredning. Manglende fronter og plassering kan føre til redusert estetisk uttrykk og mulig skade på kjøleskapet over tid.



Kjøkkeninnredninger.

LOFT > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator med normal trekk ved bruk av røykampul.

TILLBYGG I UNDERETASJE > STUE MED KJØKKENDEL

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger med slette fronter. Skrog av finér. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Induksjonsplatetopp. Innbygd stekeovn. Integreert oppvaskmaskin.

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler fuger mellom benkeplate og vegg.
Noe fuktverdier målt på gulv ved oppvask.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres fuger mellom benkeplate og vegg for å hindre inntrenging av fukt, som kan føre til svelling og skade på benkeplate og tilstøtende konstruksjoner.

Videre bør det undersøkes nærmere og eventuelt utbedres rundt området med forhøyede fuktverdier ved oppvask, for å unngå utvikling av fuktskader og mugg.



Kjøkkeninnredninger.

TILLBYGG I UNDERETASJE > STUE MED KJØKKENDEL

! TG 1 Avtrekk

Ventilator med normal trekk med bruk av røykampul.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannledninger er rør i rør system og kobber. .

Rør i rør sentral på badet i leilighet vest, 1. etasje. Avrenning til gulv.
Rør i rør sentral på soverom leilighet øst, 2. etasje. Ikke avrenning til bad.

Rør i rør sentral på badet på loft. Avrenning til gulv.

Rør i rør sentral på badet i tilbygg del. Avrenning til gulv.

Rør-anlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.

Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering og vedlikehold. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk ved reparasjoner, økt risiko for feil håndtering og forsinkelser ved eventuelle lekkasjer eller skader.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Stakeluke i felles trapperom i 1. etasje og 2. etasje.

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

Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Mekanisk avsug fra våtrom.
Ventilator på kjøkken.
Ellers naturlig ventilert via ventil i yttervegg, spalteventiler.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Det står en toalettspylerknapp på veggen ved kjøkkeninnredninger i tilbygg del. Ukjent hva funksjon denne har.

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe i stue.
Det er ikke opplyst når siste service er utført av anlegget.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



Varmepumpe i stue 1. etasje leilighet vest.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på badet i leilighet øst 1. etasje. 194 liters tank fra 2010.
Varmtvannsbereder på badet i leilighet vest 1. etasje. 200 liters tank.
Varmtvannsbereder i knevegg på loft. Laget løsning med belegg og sluk. 113 liters tank.
Varmtvannsbereder på badet i tilbygg del. 116 liters tank.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmegang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan føre til økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.

TG 1 Andre installasjoner

Dataskap i noen leiligheter.

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.

Sikringsskap i trapperom 2. etasje. Automatsikringer og overspenningsvern.

Hovedtavle for leiligheter.

Står åpent skapdør uten lås.

Sikringsskap i entré leilighet 1. etasje øst. Automatsikringer, overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilbryter.

12 Kurser:

1 X 20 amp.

5 X 16 amp.

1 X 15 amp.

4 X 13 amp.

Sikringsskap i gang leilighet vest 1. etasje. Automatsikringer med jordfeilbryter, overspenningsvern og overbelastningsvern.

8 kurser:

1 X 25 amp.

7 X 15 amp.

Sikringsskap i trapperom i 2. etasje for leilighet vest. Automatsikringer og jordfeilbryter.

Hovedsikringen på 40 amp.

7 kurser:

1 X 20 amp.

3 X 16 amp

3 X 10 amp.

Sikringsskap i entré 2. etasje leilighet øst. Automatsikringer med jordfeilbryter.

8 kurser:

1 X 25 amp

7 X 15 amp

Sikringsskap i entré på loft. Automatsikringer med jordfeilbryter.

10 kurser:

1 X 25 amp.

6 X 16 amp.

2 X 13 amp.

1 x 10 amp.

Sikringsskap i stue i leilighet tilbygd del. Automatsikringer med jordfeilbryter og overspenningsvern.

6 kurser:

1 X 25 amp.

5 X 15 amp.

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)?

Tilstandsrapport

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.
Det er ikke gitt opplysninger fra eier.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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

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 El-kontroll bør utføres av fagfolk innen elektro.

Generell kommentar

Det ble ikke registrert feil/mangler på el anlegget og registrerte ikke varmgang i noen sikringer på befaringsdagen. På et generelt grunnlag anbefaler det at alle anlegg blir jevnlig kontrollert av autorisert elektriker eller el-takstmann. Takstmannen har ikke formell autorisasjon til å vurdere el anlegg.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, oen bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det mangler korrekt kursbeskrivelse i noen skap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene vurderes å være på faste masser. Basert på det omkringliggende terrenget fremstår grunnen som stabil, og det ble ikke observert unormale deformasjoner i terrenget. Det understrekes at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er skjult i byggegrunnen og er av naturlige årsaker vanskelig å bedømme. Drenerende masser svekkes naturlig over tid. Det er ikke påvist bruk av fuktsikring/grunnmursplast mot muren.

Vurdering av avvik:

- 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.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Synlig fukt i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre vanninntrenging og fuktskader i kjeller/underetasje. Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktinntrenging, skader på bygningskonstruksjonen, samt dårligere inneklimate og mulige følgeskader som sopp og råte.

Kostnadsestimat: Over 500 000

! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av naturstein utvendig utvendig pusset. Det understrekes at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert setnings-skader/store riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Det bør utføres grundige grunnundersøkelser av fagkyndig firma for å avdekke årsaken til setnings-skadene og sprekkdannelsene.

Nødvendige utbedringer må deretter prosjekteres og utføres for å hindre videre bevegelser og redusere risiko for ytterligere skader på bygget.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økte setnings-skader, redusert stabilitet og funksjonssvikt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sprekker i grunnmur.



Sprekker i grunnmur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Sprekkene og deformasjonene bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell forverring.

Dersom tilstanden forverres, kan det medføre redusert stabilitet og fare for utglidning eller sammenbrudd av muren.

TG 2 Terrengforhold

Terreng faller stedvis mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terreng bør justeres slik at det heller bort fra grunnmuren for å hindre fuktpåkjenning og redusere risikoen for fuktinntrengning i grunnmuren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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.

Det anbefales å innhente nærmere informasjon om rørtyper og vurdere tilstandskontroll av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved ukjent rørtypen og høy alder er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige skader, noe som kan medføre uforutsette kostnader og behov for akutte utbedringer.

TG IU Oljetank

Det er ikke opplyst om oljetank på tomten.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

- 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 tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
414 m²/298 m²

Boligbygg med flere boenheter : Uinnredet kjellerrom, 5 Stue/kjøkken, 5 Entré, 6 Bad, Vaskerom, 9 Soverom, 4 Gang, Kjøkken, Stue, Kontor

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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 4 900 000

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

4 500 000

Konklusjon markedsverdi

4 500 000

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 byggefeil, 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 720 000,-

Frdrag for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV), samt estimert ledighet, er anslått til kr 65 000 per år.

Netto årlig leieinntekt utgjør dermed kr 655 000.

Kapitalisert med en avkastningsfaktor på 9 % gir dette en indikert markedsverdi på ca. kr 7 300 000 (avrundet).

Det er videre lagt til grunn et estimert kostnadsbehov på kr 2 800 000 for å ferdigstille bygget og leilighetene til utleibar standard.

På denne bakgrunn vurderes eiendommens markedsverdi til kr 4 500 000.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikringspremie, estimert	Kr.	30 000
Komm. avgifter	Kr.	35 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	65 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	12 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 8 880 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 500 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 500 000

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.	1 400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 900 000
--	------------	------------------

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

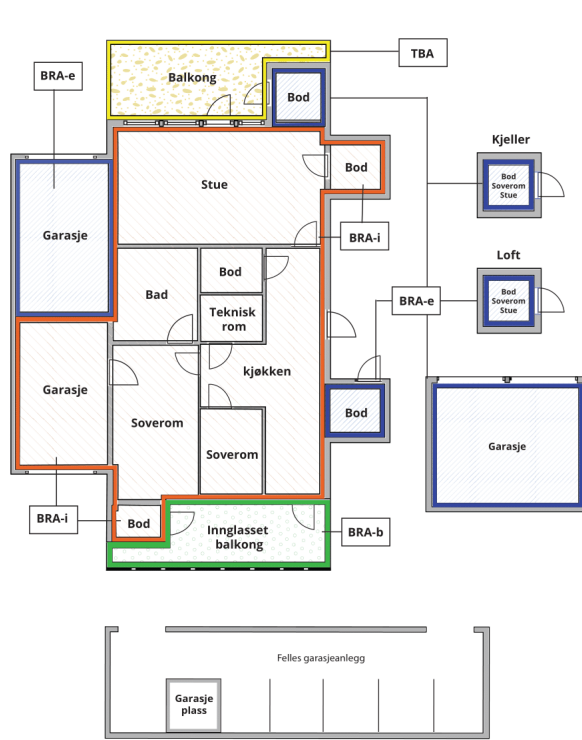
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		99		99			99
1. etasje, leilighet øst	65			65			65
1. etasje, leilighet vest	41			41			41
1. etasje Felles trapperom		8		8			8
2. etasje, leilighet øst	45			45			45
2. etasje, leilighet vest	55			55			55
2. etasje Felles trapperom		9		9			9
Loft	57			57		3	60
Tillbygg i underetasje	35			35			35
SUM	298	116				3	417
SUM BRA	414						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	
1. etasje, leilighet øst	Stue med kjøkkendel, entré, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, gang		
1. etasje, leilighet vest	Bad, entré, stue med kjøkkendel, soverom, gang		
1. etasje Felles trapperom		Felles trapperom	
2. etasje, leilighet øst	Entré, stue med kjøkkendel, bad, soverom, soverom 2		
2. etasje, leilighet vest	Entré, stue med kjøkkendel, bad, soverom, soverom 2		
2. etasje Felles trapperom		Felles trapperom	
Loft	Entré, kjøkken, bad, soverom, stue, kontor		
Tillbygg i underetasje	Stue med kjøkkendel, bad, soverom		

Kommentar

Arealet er målt med avstandsmåler.

Arealet i leiligheten 2 etasje vest er ikke oppmålt. Denne var ikke tilgjengelig under befarigen. Arealet er cirka utifra andre oppgitte arealer. Rominndeling antatt.

Mrk.

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

Generelt:

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente eller byggemeldte tegninger av bygget.

Det er fremlagt "Varsling om retting og ilegging av tvangsmulkt" for tilbygget til boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Kjell Erik Bjorheim Stig Opheim	Takstingeniør 930 82 571

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	271	97		0	853.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Trengereidbrekka 8

Hjemmelshaver

Bemanning1 AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veietablert og rolig boligområde i Trengereidbrekka på Trengereid. Boligen har nordvendt beliggenhet med flott utsikt over Sørfjorden 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

Tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

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

Det foreligger planer og godkjente tiltak i nærheten av boligen. For ytterligere opplysninger henvises det til opplysninger i salgsoppgave, eller planregisteret Bergen kommune.

Om tomten

Parkering i gate etter gjeldende regler. Tomten er opparbeidet med støttemurer og utearealer.

Tinglyste/andre forhold

Det er fremlagt "Varsel om retting og ilegging av tvangsmulkt" fra Bergen kommune angående tilbygget på eiendommen datert 25.10.2025. "Det er registrert et søknadspliktig tilbygg som er utført uten tillatelse".

En leilighet i 2. etasje var ikke tilgjengelig for befarings. Det kan være større avvik og feil/mangler(f.eks TG3) i denne. Derfor må denne kontrolleres og undersøkes ekstra nøye før eventuell avhending av boligen.

Boligen står som "ANDRE SMÅHUS M/3 BOLIGER EL F" på " Norges eiendommer ", database over bygninger i Norge med 4 boenheter. Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på 6 boenheter for boligen.

Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på tilbygget til bygget.

Bygning:

Byggningsnummer: 139758609

Husløpenummer:

Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl

Byggningsstatus: Tatt i bruk

Statusår: 0

Antall_etasjer: 4

Bruksareal: 306

Antall_boenheter: 4

Eiendomsflate:

Gårdsnummer: 271

Bruksnummer: 97

Festenummer: 0

Seksjonsnummer: 0

Beregnet areal: 853,1 kvm

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

Omtvistet: Nei

Tinglyst: Ja

Etablert: 29/8/1964

Fysisk risiko:

Typ: Snø- og steinskred

Senario: Nå

Sannsynlighet: Aktsomhetsområde snø utløp

Berørt: Hovedbygning

Risicoscore: 2

Type: Overvann

Senario: Nå

Sannsynlighet:

Berørt: Hovedbygning

Risikoscore: 1

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.

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.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i området med spredt bebyggelse i landlige omgivelser. Fritidsboliger i området.

Bolig over 3 plan samt kjeller og tilbygg.

Standard

Bygningen har varierende standard. Deler av bygget er preget av manglende vedlikehold, påkostninger må forventes. Husets alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygget opprinnelig er fra 1964 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Normalt har bygningsdeler en levetid på mellom 15 og 50 år, alt etter vedlikehold.

Servitutter

907: 19.02.1965
Bestemmelse om kloakkledn

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/avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Salget gjelder konkursbo, det følger derfor ikke utfylt egenerklæringsskjema med.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Eier ga opplysninger via mail	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Varsel om retting og illegging ac tvangsmulkt	31.10.2025	Gjelder tilbygget til boligen.	Gjennomgått		Nei
Salgsoppgave vie eiendomsverdi	05.03.2010	Begrenset salgsoppgave via eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Byggesaksmappe		Dokumenter i byggesaksmappe, vedlagt i salgsoppgave.	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 tilleggssundersøkelser 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/TP5306>

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