

Tilstandsrapport

📍 Michael Krohns gate 44, 5057 BERGEN

📖 BERGEN kommune

gnr. 158, bnr. 147

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 602 m²



Befaringsdato: 19.09.2023

Rapportdato: 27.09.2023

Oppdragsnr.: 20209-1965

Referansenummer: EJ1044

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited

Sertifisert Takstingeniør: Byggmester Knut Farestvedt



Gyldig rapport
27.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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.

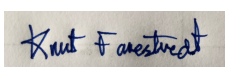
Med over 30 års erfaring fra byggebransjen vil Takstingeniør/byggmester Knut Farestvedt sørge for at du som kunde ivaretas, og får en seriøs og korrekt rapport.

Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner - blant annet Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Kvam og Voss.

For mer info følg linken: <https://takstmannfarestvedt.no/>



Rapportansvarlig



Byggmester Knut Farestvedt

bmkf@broadpark.no

408 46 491



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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløse 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! 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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

AKTUELL EIENDOM

Eiendommen har en sentrumsnær beliggenhet på Damsgård.

Bygård over 4 stk etasjer + uinnredet loft.
Bygget i opprinnelig i 1937.
Bygget består av totalt 7 stk leiligheter.

2 stk leiligheter pr. etasje, utenom 2 etasje som har 1 stk leilighet over hele etasjen (opprinnelig 2 stk leiligheter som er slått sammen) + u-innredet loft (tørkeloft og bodar). Kjellerdel med bodar/vaskekjeller i bakre del av 1etasje.

Bygget er merket i eiendomsregisteret med 4 stk etasje + loft, leilighetene er fysisk merket med "H" numre, disse er "H-101" tom "H-402", bygget er altså ikke registrert med u-etasje, men bakre del i 1 etasje denne bygning har grunnmur som er inntilfylt utvendig, og det er dermed tatt "hulltaking" (fuktsjekk) i denne etasje lik som normal prosedyre/krav i en ordinær u-etasje. Leilighetene er følgelig beskrevet i rapporten lik dagens registrering/merking.

Tomt på 424 m² opparbeidet med murer, plen og diverse prydbusker/beplantning på baksiden av eiendommen.

Generelt:
Alle bygningsdeler har begrenset levetid, normalt vedlikehold påregnes derfor alle bygninger med visse intervaller.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 etasje	131	80	51
2 etasje	137	120	17
3 etasje	137	120	17
4 etasje	137	120	17
Loft	60	0	60
Sum	602	440	162

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

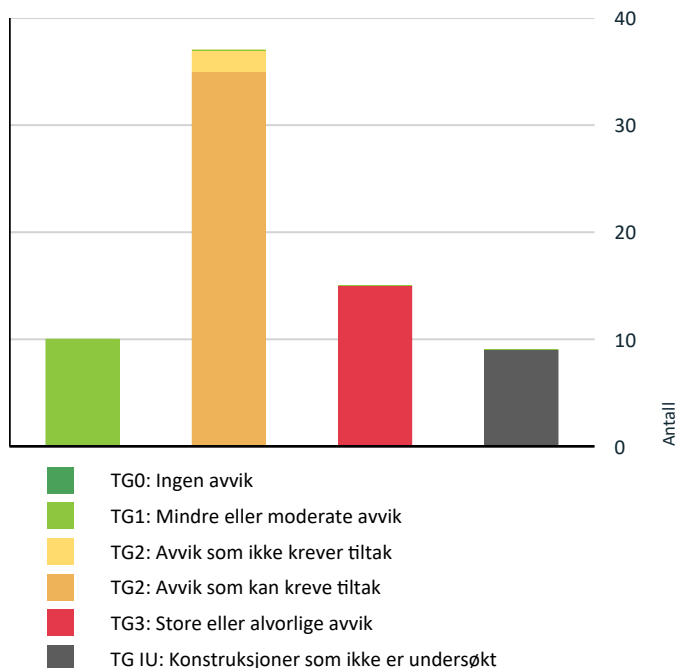
Det er ikke takstmann sitt mandat og/eller ansvar og innhente byggesak/tegninger, slik at hvis disse ikke er fremvist av eier er romløsning ikke videre vurdert utover faktisk situasjon.

Evt reklamasjoner i ettertid for rombeskrivelse/arealbetegnelse vil ikke være underskrevnes ansvar så fremt det ikke er fremvist godkjente tegninger. Brannteknisk, rømningsveier og generell lovlighet er følgelig tilsvarende.

[Gå til side](#)

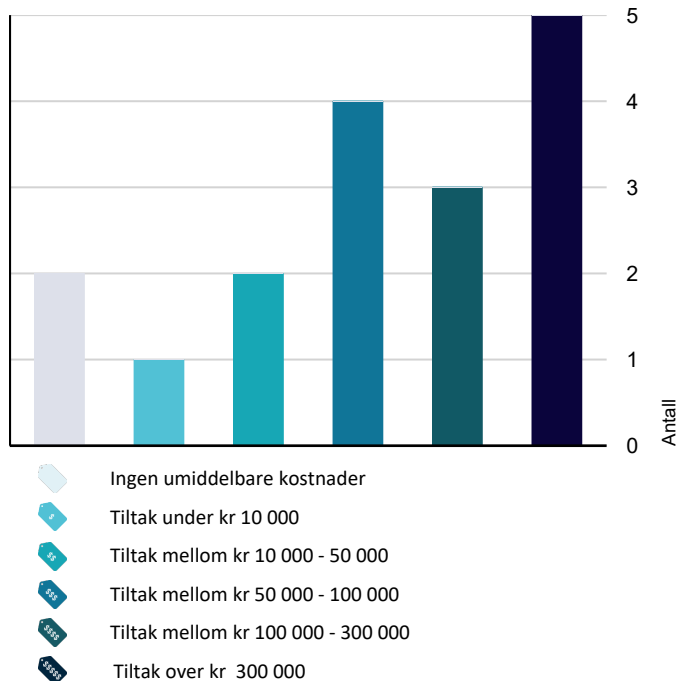
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad 2", som nevnt på S.4 i rapporten.

Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. Denne tilsier at "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3"

Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".

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 > Taktekkning [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Det er avvik:

- Observert lekkasje i tak 2 steder på loft (det står bøtter under her som midlertidig løsning).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Vinduer med stor slitasje [Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er avvik:

- Noen eldre vinduer i bygget med stor slitasje.
- Råte i noen vinduskarmen, bl.a. i 3 etasje.
- Punktert vindu i 4 etasje.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Ytterdør [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Skade i dørblad/sidefelt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

- Under 30 cm fra feieluker til brennbart materiale i 1 etasje.
- 1 stk pipe mangler feieluke i 1 etasje.
- Elementpeis i leilighet 2 etg (H0201) har store sprekker i elementer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

- Noe salt-/fuktutslag innvendig mur og gulv i kjellerdel ble registrert.

Leiligheter:

- Det ble målt fuktighet på over 20 % i svill i leilighet L-101 og over 23 % i leilighet L-102.
- Stor slitasje gulv.
- Høy luftfuktighet og stedvis mugg i leilighetene.
- Det ble også påvist relativt mye mugg innvendig vegger nedre del på begge leilighetene i sovealkovene, og dels fukt og mugg på parkettgulv mot yttervegg.

 **Kostnadsestimat: Over 300 000**

Innvendig > Innvendig dør [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Sprekk i glass på dør til bad.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Våtrom > Generell > bad 4 etasje [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Over 300 000**

Våtrom > Generell > bad [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

Våtrom > Generell > bad/vaskerom [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Over 300 000**

Våtrom > Generell > Vaskekjeller [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

Kjøkken > Overflater og innredning > kjøkken 4 etasje [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Eldre innredning med stor brukslitasje.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

Ingen ventilering utover åpning av vindu.

- Fuktig miljø/høy luftfuktighet i leilighetene, mugg i vinduskarmer etc registrert.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Det er påvist fuktighet innvendig mur og kjellergulv (se også punkt "Rom under terreng/hulltaking").

 **Kostnadsestimat: Over 300 000**

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

- Setningsskade og sprekker i trapp og forstøtningsmur i hage bakside bygning.
- Det mangler også rekkverk på trapp og forstøtningsmur,

 **Kostnadsestimat: Over 300 000**

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

- Rekkverk ved ytterdør bakside tilfredsstillende ikke dagens krav.

- Ikke tilfredsstillende fallforhold ved kjellertrapp.
- Ikke tilfredsstillende fall bakside bygning.

§ 13-11. Overvann

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann.

Hensikten med kravet er å hindre at overvann gir skade på byggverk.

Dersom det benyttes relativt vanntette masser i terrengoverflaten, vil dette begrense mengden nedbør og overvann som renner ned i bakken inntil byggverket.

For håndtering av overvann vises også til § 15-8.

Preaksepterte ytelser

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.


 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Piper over tak [Gå til side](#)

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > bad/vaskerom** [Gå til side](#)

Det er avvik:


- Generelt eldre overflater med brukslitasje.

 **Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > bad** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > bad 4 etasje** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > bad 4 etasje** [Gå til side](#)


 **Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > bad** [Gå til side](#)


 **Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > bad/vaskerom** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)

Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, bygget er høyst sannsynlig etter byggeårets forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som bygget/leilighetene ikke vil innfri.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


 **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

 **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

- Sprekker oppunder og på takgesims.
- Mindre parti avflasset maling/puss bakside ved og under altan.

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Det er avvik:

- Eldre vinduer med slitasje og redusert forventet levetid.
- Stedvis mugg innvendig karmen grunnet for dårlig ventilering i bygget.

 **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
Det er avvik:

- Løse skifer.
- Rustspreng i armeringsjern underside dekke.

 **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

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

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Stedvis målt opp mot 30 mm.

 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

 **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Brukslitasje.
- Dels avflasset maling etc., samt noe salt/fuktutslag i del av trapp 1 etasje.

 **Innvendig > Baktrapp** [Gå til side](#)


Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Rekkverk er ca. 80 cm høyt.
- Åpninger over 10 cm.
- Eldre trapp med brukslitasje.
- Baktrapp er 75 cm bred, krav er min. 80 cm.

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


Det er avvik:

- Eldre dører med brukslitasje.

 **Våtrom > Overflater vegger og himling > bad/vaskerom** [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Slitasje i fuger dusjsone overgang vegger/gulv.
- Veggfelt med mugg.

 **Våtrom > Overflater Gulv > bad/vaskerom** [Gå til side](#)

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

- Slitasje i fuger dusjsone overgang gulv/vegger.

 **Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > bad/vaskerom** [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

TEK 17

VI Fukt, våtrom og rom med vanninstallasjoner
§ 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner

Preaksepterte ytelser:

Installasjoner, rørføringer mv. må være slik utført at en eventuell lekkasje raskt kan avsløres ved at vannet kommer frem på synlig sted. Før man har oppdaget og stanset lekkasjen er som oftest den umiddelbare skaden allerede skjedd. En bedre løsning er å benytte automatisk lekkasjestopper som både varsler og stanser vanntilførselen.

P. E

Vegger med innebygde sisterner eller lignende skal sikres mot fuktinntrengning fra lekkasjer fra installasjonen. Eventuelle lekkasjer skal synliggjøres og i andre rom enn våtrom skal lekkasjen føre til automatisk avstengning av vannet.

! Våtrom > Overflater vegger og himling > bad [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Noe slitasje i fuger dusjsone overgang vegger/gulv.

! Våtrom > Overflater Gulv > bad [Gå til side](#)

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

TEK: 17

Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Preaksepterte ytelser:

For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

A: Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

B: Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

- Noe slitasje i fuger dusjsone overgang gulv/vegger.

! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > bad [Gå til side](#)

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

TEK 17

VI Fukt, våtrom og rom med vanninstallasjoner
§ 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner

Preaksepterte ytelser:

Installasjoner, rørføringer mv. må være slik utført at en eventuell lekkasje raskt kan avsløres ved at vannet kommer frem på synlig sted. Før man har oppdaget og stanset lekkasjen er som oftest den umiddelbare skaden allerede skjedd. En bedre løsning er å benytte automatisk lekkasjestopper som både varsler og stanser vanntilførselen.

P. E

Vegger med innebygde sisterner eller lignende skal sikres mot fuktinntrengning fra lekkasjer fra installasjonen. Eventuelle lekkasjer skal synliggjøres og i andre rom enn våtrom skal lekkasjen føre til automatisk avstengning av vannet.

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! Våtrom > Overflater vegger og himling > bad 4 etasje [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Noe slitasje i fuger dusjsone overgang vegger/gulv.

! Våtrom > Overflater Gulv > bad 4 etasje [Gå til side](#)

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

TEK: 17

Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Preaksepterte ytelser:

For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

A: Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

B: Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

- Slitasje i fuger dusjsone overgang gulv/vegger.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > bad 4 etasje [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Slukrist/ramme er løst.

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > bad 4 etasje [Gå til side](#)

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

TEK 17

VI Fukt, våtrom og rom med vanninstallasjoner § 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner

Preaksepterte ytelser:

Installasjoner, rørføringer mv. må være slik utført at en eventuell lekkasje raskt kan avsløres ved at vannet kommer frem på synlig sted. Før man har oppdaget og stanset lekkasjen er som oftest den umiddelbare skaden allerede skjedd. En bedre løsning er å benytte automatisk lekkasjestopper som både varsler og stanser vanntilførselen.

P. E

Vegger med innebygde sisterner eller lignende skal sikres mot fuktinntrengning fra lekkasjer fra installasjonen. Eventuelle lekkasjer skal synliggjøres og i andre rom enn våtrom skal lekkasjen føre til automatisk avstengning av vannet.

! Våtrom > Ventilasjon > bad 4 etasje [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

! Våtrom > Overflater vegger og himling > bad/vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Slitasje i fuger dusjsone overgang vegg/gulv.
- Mugg i himling, del av vegg og vindu.

! Våtrom > Overflater Gulv > bad/vaskerom [Gå til side](#)

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

- Slitasje i fuger overgang gulv/vegger i dusjsone.
- Ikke tilfredsstillende fall mot sluk.
- Sprekk i gulvflis og fuge ved dør.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > bad/vaskerom [Gå til side](#)

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

TEK 17

VI Fukt, våtrom og rom med vanninstallasjoner § 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner

Preaksepterte ytelser:

Installasjoner, rørføringer mv. må være slik utført at en eventuell lekkasje raskt kan avsløres ved at vannet kommer frem på synlig sted. Før man har oppdaget og stanset lekkasjen er som oftest den umiddelbare skaden allerede skjedd. En bedre løsning er å benytte automatisk lekkasjestopper som både varsler og stanser vanntilførselen.

P. E

Vegger med innebygde sisterner eller lignende skal sikres mot fuktinntrengning fra lekkasjer fra installasjonen. Eventuelle lekkasjer skal synliggjøres og i andre rom enn våtrom skal lekkasjen føre til automatisk avstengning av vannet.

! Kjøkken > Overflater og innredning > kjøkken [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Eldre innredning med brukslitasje.

! Kjøkken > Overflater og innredning > kjøkken 4 etasje [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Skjøt på benkeplate er svullet.

! Kjøkken > Overflater og innredning > kjøkken [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Eldre innredning med brukslitasje.

! Kjøkken > Overflater og innredning > kjøkken [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Innredning med brukslitasje.

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

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

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

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

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Sammendrag av boligens tilstand

L-101 inneholder: Automatsikringer 40 amp hovedsikring og 5 stk kurser.
L-102 inneholder: Automatsikringer 40 amp hovedsikring og 5 stk kurser.
Sikringskap antatt fra 2013.

L-201 inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter og 8 stk kurser.
Mrk: Eldre ledningsnett, brytere og stikkontakter.

L-301 inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter og 4 stk kurser.
L-302 inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter og 6 stk kurser.
Mrk: Eldre ledningsnett, brytere og stikkontakter.

L-401 inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter og 5 stk kurser.
L-402 inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter og 4 stk kurser.
Mrk: Eldre ledningsnett, brytere og stikkontakter.

Loft: Skap med automatsikringer, måleravlesere, hovedsikringer, sikringer for trappegang, loft og vaskekjeller mm. Eldre anlegg.

Det er ikke mottatt svar på utsendt spørreskjema (til rekvirent) vedr. det elektriske anlegget, følgelig kan ikke anlegget vurderes av underskrevne.

Det el-anlegget er ikke videre vurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Det anbefales el-sjekk av eldre anlegg så fremt det ikke foreligger dokumentasjon/utført el-sjekk som i dette tilfelle.

- Lufting fra avløp (avløpstamme) føres ikke ut.
- Noe mit registrert.
- Mer enn halvparten av forventet levetid undertak (sutak) er oppbrukt.

Noen av bodene på loft hadde mye løssøre/gjenstander plassert slik at ikke alle deler av loft var mulig å inspisere under befarings, evt feil/avvik her kan ikke underskrevne hefte for.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskekjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Noe fuktighet i murvegg og gulv registrert.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Grunnmur har behov for vedlikehold.
- Mindre riss/sprekker observert.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

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

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1937

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bygård

UTVENDIG

Taktekking

TG 3

Saltak tekket med skifer.

Tak er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt fra takvinduer) i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører.

Det kan være steder av taket som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak.

Det er kun yttertekkning som blir vurdert, da undertekking ikke er synlig (lekter, papp, sutak etc.).

Tilstand for de deler av tak som ikke er visuelt synlig er ikke vurdert, og kan følgelig ikke garanteres for.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er avvik:
- Observert lekkasje i tak 2 steder på loft (det står bøtter under her som midlertidig løsning).

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:

• Lekkasje må lokal utbedres av taktekker. Det anbefales videre kontroll av taket generelt i denne sammenheng.

Mrk: Satt kostnadsestimat her gjelder kun lokalutbedring av 2 stk mindre beskrevne lekkasjer, ikke skifte taktekkning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Piper over tak

TG 1U

2 stk piper i murt/pusset tegl, kun fra bakkeplan grunnet HMS (helse, miljø og sikkerhet), det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring.

Pipe er kun besiktiget fra gateplan, det er ikke mulig å vurdere tilstanden fra dette punkt, blant annet er ikke plakklodd synlig fra bakkeplan, følgelig settes det TGUI.

Nedløp og beslag

TG 2

Renner og nedløp av metall.
Intervaller (år)
Kort = 5, middels = 10, Lang = 15

Renner og nedløp av plast.
Intervaller (år)
Kort = 20, middels = 25, Lang = 30

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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.

Veggkonstruksjon

TG 2

Murhus.
Pusset og overflate behandlet fasade.

Det er kun ytterfasade som er kontrollert.

Det tas forbehold om evt skjulte skader i ytterveggkonstruksjon (være seg borebiller, fukt/råte, mangelfull vindspærre/isolasjon, sopp etc.) da dette er forhold som ikke kan avdekkes uten åpning av konstruksjoner.

Kontroll er visuelt og fra bakkeplan, med de begrensninger dette medfører (eks deler av yttervegger som ikke er synlig fra bakkeplan kan ikke kontrolleres, og følgelig ikke garanteres for evt avvik).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Sprekker oppunder og på takgesims.
- Mindre parti avflasket maling/puss bakside ved og under altan.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Behov for vedlikehold og utbedring av sprekker.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Konstruksjon av tresperrer og sutak.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Lufting fra avløp (avløpstamme) føres ikke ut.
- Noe mit registrert.
- Mer enn halvparten av forventet levetid undertak (sutak) er oppbrukt.

Noen av bodene på loft hadde mye løssøre/gjenstander plassert slik at ikke alle deler av loft var mulig å inspisere under befarings, evt feil/avvik her kan ikke underskrevne hefte for.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lufting fra avløp (avløpstamme) må føres ut.
- Behandling av mit bør vurderes.
- Overvåk tilstand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer

TG 2

Isolerglass vinduer i trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre vinduer med slitasje og redusert forventet levetid.
- Stedvis mugg innvendig karmen grunnet for dårlig ventilering i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak, overvåk tilstand og utfør nødvendig løpende vedlikehold.
- Utskifting nærmer seg, uten at det kan angis eksakt tid/år.

Vinduer med stor slitasje

TG 3

Isolerglass vinduer i trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er avvik:
- Noen eldre vinduer i bygget med stor slitasje.
- Råte i noen vinduskarmer, bl.a. i 3 etasje.
- Punktert vindu i 4 etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vinduer med stor slitasje og råte i karm må skiftes ut.
- Vindu med punkterte glass må skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glasset.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Vinduer nyere

TG 1

4 stk nyere velux vinduer på loft.

Dører

TG 1

Entredører (gjelder alle leilighetene):
Slett hvite dørblad i B-30 + 35 DB (brann-/lydkrav).

Ytterdør

TG 3

Teak ytterdør med enkeltglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Skade i dørblad/sidefelt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dør står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Altaner på 2,5 m² med adkomst fra baktrapp (i 3 og 4 etasje).
Av utkraget betongdekke belagt med skifer, rekkverk av galvanisert stål (høyde 100 cm).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Løse skifer.
- Rustspreng i armeringsjern underside dekke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Løse skifer heller bør festes, vedlikehold/flikk underside dekke påregnes.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

Overflater

TG 2

Leilighet (L-201)

Gulv: Fliser, laminat.

Vegger: Malt platekledning, malt strie, malte overflater.

Himling: Hvite huntonit takplater, malt platekledning.

Listverk: Malt listverk, karmen og vindusbrett.

- Brukslitasje overflater.

Leilighet (L-301)

Gulv: Laminat.

Vegger: Malt platekledning, malt strie, malte overflater.

Himling: Hvite huntonit takplater, malt platekledning, malt panel.

Listverk: Malt listverk, karmen og vindusbrett.

- Brukslitasje overflater.

Leilighet (L-302)

Gulv: Laminat.

Vegger: Malt panel, malt platekledning, malte overflater.

Himling: Hvite huntonit takplater.

Listverk: Malt listverk, karmen og vindusbrett.

- Brukslitasje overflater.

Leilighet (L-401)

Gulv: Laminat.

Vegger: Malt strie, malt panel, malte overflater.

Himling: Hvite huntonit takplater.

Listverk: Malt listverk, karmen og vindusbrett.

- Brukslitasje overflater.

Leilighet (L-402)

Gulv: Linoleum belegg på kjøkken, laminat på resterende.

Vegger: Malt panel, malte overflater.

Himling: Hvite huntonit takplater.

Listverk: Malt listverk, karmen og vindusbrett.

- Brukslitasje overflater.

Loft

Uinnredet tørkeloft og boder.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/ skjolder hvor bilder, hyller/møblelement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Generelt eldre overflater med brukslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overflater fungerer, men har slitasje.
- Vedlikehold kan påregnes og på sikt oppgradering.
- Bedre ventilering bør etableres i bygget for å redusere fare for mugg.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Gulv mot grunn av betong i bakre del 1 etasje/u-etasje. Bjelkelag under leiligheter i 1 etasje mot antatt kryplag (uten inspeksjonsmulighet).

Etasjeskiller av bjelkelag/trevirke i bygget videre oppover.

Etasjeskillere/gulv mot grunn er et sjekkpunkt utover «Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)» som Norsk Takst på eget insentiv har valgt å ta med i sin egendefinerte «tilstandsrapport».

Å utføre måling av gulv (Planhet i forhold til en midtverdi, svanker/buler etc.) kan være en kompleks oppgave, spesielt med tanke på at det er små marginer for om måling er «innafor/utenfor».

Kun de deler av etasjeskiller/gulv mot grunn som kan måles med laser uten å måtte flytte på møbler (senger, skap, sofagrupper mm) er vurdert i denne boligen.

Det er ikke forventet/påkrevd at utførende Takstingniør skal flytte på tyngre møbler iht. «forskrift til avhendingslov/ Tryggere bolighandel»

Det tas grunnet overnevnte nødvendig forbehold om evt skjevheter som kun kan måles/oppdages når boligen er tømte for møbler, disse eventuelle avvik kan ikke påklages da utførende ikke kan garantere for områder som ikke er tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Stedvis målt opp mot 30 mm.

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.

Radon

TG 2

Iflg nasjonalt aktsomhetskart for radon viser det at i Michael Krohns gate 44 er middels til lav aktsomhet.

Kartet er basert på innluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold.

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i innluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

! TG 3

2 stk piper i bygget, type murt/pusset tegl piper.
Feieluker i 1 etasje og på loft.

1 stk pipe er ikke i bruk, 1 stk pipe har ildsted i leilighet 2 etasje.

Ildsted:
Elementpeis med innsats plassert på soverom i leilighet 2 etasje.

Piper og ildsted er et sjekkpunkt utover «Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)» som Norsk Takst på eget insentiv har valgt å ta med i sin egendefinerte «tilstandsrapport».

Pipe er ikke funksjons testet og/eller trykktestet for utettheter, det tas følgelig forbehold vedr. pipens tilstand utover det som er synlig (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører). Plakklodd i overgang pipe/yttertak er vanligvis ikke kontrollert da tak ikke blir fysisk befart iht. HMS (helse, miljø og sikkerhet).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Under 30 cm fra feieluker til brennbart materiale i 1 etasje.
- 1 stk pipe mangler feieluke i 1 etasje.
- Elementpeis i leilighet 2 etg (H0201) har store sprekker i elementer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må etableres avstand til brennbart materiale fra feieluker.
- Feieluke som mangler må monteres.
- Elementpeis må byttes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Rom Under Terreng

! TG 3

1-etasje (L-101).
Gulv: Eik parkett.
Vegger: Malt platekledning.
Himling: Malt platekledning.
Listverk: Malt listverk, karmen og vindusbrett.

1 etasje (L-102).
Gulv: Eik parkett.
Vegger: Malt platekledning.
Himling: malt platekledning.
Listverk: Malt listverk, karmen og vindusbrett.

1 etasje kjellerdel/boder.
Gulv: Betong gulv.
Vegger: Murvegger, panel, malte overflater.
Himling: Murpuss, malte overflater.
Enkel stander.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Noe salt-/fuktutslag innvendig mur og gulv i kjellerdel ble registrert.

Leiligheter:

- Det ble målt fuktighet på over 20 % i svill i leilighet L-101 og over 23 % i leilighet L-102.
- Stor slitasje gulv.
- Høy luftfuktighet og stedvis mugg i leilighetene.
- Det ble også påvist relativt mye mugg innvendig vegger nedre del på begge leilighetene i sovealkovene, og dels fukt og mugg på parkettgulv mot yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ytterlige undersøkelser må foretas for å kartlegge omfang og årsak.

Aktuelle undersøkelsesmetoder kan være:

- Videre visuell kontroll/sjekk (utvikling)
- Videre fuktmålinger
- Avdekking (åpning av konstruksjoner)

Følgende generelle retningslinjer for utbedring:

- Stans fukttilgangen og tørk ut materialene.
- Fjerne materialer med skader.
- Identifiser skadegjøreren.
- Vurder behovet for å forsterke eller skifte ut svekkede materialer.
- Hvis det er angrep sopp, må man dessuten gjennomføre følgende:
- Fjern alt angrepet treverk med opp til 0,5 meter sikkerhetssone.
- Fjern all overflatevekst av sopp.
- Vurder muligheten for kjemikaliebehandling av eventuelt infisert murverk, med en sikkerhetssone på minst 0,5 meter inn i friskt område.
- Oppbygging av nye overflater etter utførte tiltak som beskrevet over.

Mrk: Iom omfang ikke er kjent vil det være usikkerhet vedr. kostnad, forbehold vedr. dette.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Krypkjeller

! TG IU

Ventiler i grunnmur front av bygning, mulig blind/krypkjeller under leiligheter i front.

Det tas nødvendig forbehold på dette punktet og at tilstand i blindkjeller/kryplag er ukjent iom det ikke er mulighet for inspeksjon og at det foreligger ingen opplysninger/dokumentasjon vdr dette forhold. Blind/krypkjellere ansees på generelt grunnlag som risiko konstruksjon.

Innvendige trapper

! TG 2

Hovedtrapp er av betong, rekkverk av smijern.

Trapper er et sjekkpunkt utover «Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)» som Norsk Takst på eget insentiv har valgt å ta med i sin egendefinerte «tilstandsrapport». Krav til høyder på rekkverk etc. er satt i byggeforskrifter fra når bolig ble oppført.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Brukslitasje.
- Dels avflasket maling etc., samt noe salt/fuktutslag i del av trapp 1 etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Overflatevedlikehold påregnes.

Baktrapp

TG 2

Baktrapp av malt trevirke.

Trapper er et sjekkpunkt utover «Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)» som Norsk Takst på eget insentiv har valgt å ta med i sin egendefinerte «tilstandsrapport». Krav til høyder på rekkverk etc. er satt i byggeforskrifter fra når bolig ble oppført.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverk er ca. 80 cm høyt.
- Åpninger over 10 cm.
- Eldre trapp med brukslitasje.
- Baktrapp er 75 cm bred, krav er min. 80 cm.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Vedlikehold påregnes.

Innvendig dør

TG 3

Dør til bad (leilighet L-302).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Sprekk i glass på dør til bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Glass med sprekk må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 2

Formpressede hvite dører, malte fyllings dører, slette finerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre dører med brukslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak, vedlikehold påregnes.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

L-101. ble rehabilitert 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Kontaktperson

Overflater vegger og himling

TG 2

L-101. Keramiske fliser på vegger, malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Slitasje i fuger dusjsone overgang vegger/gulv.
- Veggfelt med mugg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Fuger med slitasje bør skiftes ut/refuges.
- Veggfelt med mugg bør rengjøres.

Overflater Gulv

TG 2

L-101. Keramiske fliser. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Slitasje i fuger dusjsone overgang gulv/vegger.
- Fuger med slitasje bør skiftes ut/refuges.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

L-101. Plast sluk og smøremembran.

Membran er ikke synlig (utover evt i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig.

Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

L-101. Innredet med vegghengt toalett, dusj med glass foldedører, servant med overhengende møblement og speil. Sentral/skap for rør i rør system.

Vurdering av avvik:

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

TEK 17

VI Fukt, våtrom og rom med vanninstallasjoner
§ 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner

Preaksepterte ytelser:

Installasjoner, rørføringer mv. må være slik utført at en eventuell lekkasje raskt kan avsløres ved at vannet kommer frem på synlig sted. Før man har oppdaget og stanset lekkasjen er som oftest den umiddelbare skaden allerede skjedd. En bedre løsning er å benytte automatisk lekkasjestopper som både varsler og stanser vanntilførselen.

P. E

Vegger med innebygde sisterner eller lignende skal sikres mot fuktinntrengning fra lekkasjer fra installasjonen. Eventuelle lekkasjer skal synliggjøres og i andre rom enn våtrom skal lekkasjen føre til automatisk avstengning av vannet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser hvis det viser seg at toalett ikke har safetybag eller tilsvarende må det gjøres tiltak.

Ventilasjon

TG 1

L-101. Ventilasjon via elektrisk avtrekkventil.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

L-101. Hulltaking er ikke foretatt, da våtsone går mot kjøkken uten adkomst (og bereder/teknisk).

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i dusjsone og på veggfelt fra tilstøtende rom. Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking.

3 ETASJE > BAD

Generell

L-302. Bad oppusset 2017.

Årstall: 2017 Kilde: Kontaktperson

Overflater vegger og himling

TG 2

L-302. Keramiske fliser på vegger, malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe slitasje i fuger dusjsone overgang vegger/gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Fuger med slitasje bør skiftes ut/refuges.

Overflater Gulv

TG 2

L-302. Keramiske fliser. Elektrisk varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

TEK: 17

Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Preaksepterte ytelser:

For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

A: Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

B: Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

- Noe slitasje i fuger dusjsone overgang gulv/vegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Fuger med slitasje bør skiftes ut/refuges.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

L-302. Plast sluk og smøremembran.

Membran er ikke synlig (utover evt i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig.

Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

L-302. Innredet med vegghengt toalett, dusj med glass foldedører, servant med overhengende møblement og speil.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

TEK 17

VI Fukt, våtrom og rom med vanninstallasjoner
§ 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner

Preaksepterte ytelser:

Installasjoner, rørføringer mv. må være slik utført at en eventuell lekkasje raskt kan avsløres ved at vannet kommer frem på synlig sted. Før man har oppdaget og stanset lekkasjen er som oftest den umiddelbare skaden allerede skjedd. En bedre løsning er å benytte automatisk lekkasjestopper som både varsler og stanser vanntilførselen.

P. E

Vegger med innebygde sisterner eller lignende skal sikres mot fuktinntrengning fra lekkasjer fra installasjonen. Eventuelle lekkasjer skal synliggjøres og i andre rom enn våtrom skal lekkasjen føre til automatisk avstengning av vannet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser hvis det viser seg at toalett ikke har safetybag eller tilsvarende må det gjøres tiltak.

Ventilasjon

TG 2

L-302. Ventilasjon via lufteventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

L-302. Hulltaking er ikke foretatt, da våtsone går mot kjøkken og mot sjakt (sjakt med røropplegg/ventilasjon) uten adkomst for boring av hull hvor man kan nå bunnsvill for fuktmåling.

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i dusjone og på veggfelt fra tilstøtende rom.

Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking.

4 ETASJE > BAD 4 ETASJE

Generell

L-401. Bad oppusset 2017.

Årstall: 2017 Kilde: Kontaktperson

Overflater vegger og himling

TG 2

L-401. Keramiske fliser på vegger, malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe slitasje i fuger dusjone overgang vegger/gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Fuger med slitasje bør skiftes ut/refuges.

Overflater Gulv

TG 2

L-401. Keramiske fliser. Elektrisk varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

TEK: 17

Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Preaksepterte ytelser:

For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

A: Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
B: Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

- Slitasje i fuger dusjone overgang gulv/vegger.
- Fuger med slitasje bør skiftes ut/refuges.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

L-401. Plast sluk og smøremembran.

Membran er ikke synlig (utover evt i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig.

Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Slukrist/ramme er løs.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Løs slukrist/ramme må festes.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

L-401. Innredet med vegghengt toalett, dusj med glass foldedører, servant med møblement og speil.

Vurdering av avvik:

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

TEK 17

VI Fukt, våtrom og rom med vanninstallasjoner
§ 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner

Preaksepterte ytelser:

Installasjoner, rørforinger mv. må være slik utført at en eventuell lekkasje raskt kan avsløres ved at vannet kommer frem på synlig sted. Før man har oppdaget og stanset lekkasjen er som oftest den umiddelbare skaden allerede skjedd. En bedre løsning er å benytte automatisk lekkasjestopper som både varsler og stanser vanntilførselen.

P. E

Vegger med innebygde sisterner eller lignende skal sikres mot fuktinntrengning fra lekkasjer fra installasjonen. Eventuelle lekkasjer skal synliggjøres og i andre rom enn våtrom skal lekkasjen føre til automatisk avstengning av vannet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser hvis det viser seg at toalett ikke har safetybag eller tilsvarende må det gjøres tiltak.

Ventilasjon

TG 2

L-401. Ventilasjon via lufteventil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

L-401. Hulltaking er ikke foretatt, da våtsone går mot kjøkken og mot sjakt (sjakt med røropplegg/ventilasjon) uten adkomst for boring av hull hvor man kan nå bunnsvill for fuktmåling.

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i dusjsone og på veggfelt fra tilstøtende rom.

Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking.

4 ETASJE > BAD 4 ETASJE

Generell

TG 3

L-402.

Ukjent alder på bad.

Keramiske fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Baderomspanel og malt strie på vegger. Lufteventil. Inneholder: Toalett, dusjkabinett, servant med møblement og speil.

Avvik:

- Ikke tilfredsstillende fall mot sluk.
- Eldre sluk.
- Uviss løsning vedr. membran.
- Eldre overflater/innredninger med stor slitasje.
- Noe mugg på overflater.
- Kun ventilasjons via lufteventil.

Tilstandsgrad er en totalvurdering av overnevnte avvik.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet må renoveres.

Kostnadsestimert: Over 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

L-402. Hulltaking er ikke foretatt, da våtsone går mot kjøkken og mot sjakt (sjakt med røropplegg/ventilasjon) uten adkomst for boring av hull hvor man kan nå bunnsvill for fuktmåling.

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i dusjsone og på veggfelt fra tilstøtende rom.

Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking.

Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD

Generell

TG 3

L-301.

Bad er oppusset 2017, minus sluk.

Keramiske fliser på gulv/vegger. Elektriske varmekabler. Lufterventil.
Inneholder: Vegghengt toalett, dusj med glass foldedører, servant med møbel og speil.

Avvik:

- Møbel er fuktskadet.
- Kun naturlig ventilasjon.
- Ikke tilfredsstillende fall mot sluk.
- Høyde på membran ved terskel er ikke 2,5 cm over sluk.
- Mangler drenshull under toalett.
- Mangler luftespalte under dørblad (for til-luft).
- Eldre støpejern sluk.
- Membran er ikke klemt i sluk, fare for lekkasje.
- Slitasje fuger overgang gulv/vegg.

Tilstandsgrad er en totalvurdering av overnevnte avvik.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet må renoveres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

L-301. Hulltaking er ikke foretatt, da våtsone går mot kjøkken og mot sjakt (sjakt med røropplegg/ventilasjon) uten adkomst for boring av hull hvor man kan nå bunnsvill for fuktmåling.

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i dusjsone og på veggfelt fra tilstøtende rom.
Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

TG 3

L-201.

Ukjent alder på bad/vaskerom (fra før byggeforskrift 1997)

Keramiske fliser på gulv. Elektriske varmekabler.
Keramiske fliser på vegger. Elektrisk avtrekk.
Inneholder: Toalett, dobbel servant med møblement, speil og belysning, dusjnisje med glass skyvedør, røropplegg for vaskemaskin.

Avvik:

- Mot fall på del av gulv.
- Membran ikke klemt i sluk og sluk mangler klemring.
- Uviss løsning vedr. membran.
- Eldre overflater/innredninger med stor slitasje.
- Sprekker i fuger veggfliser dusjsone.
- Mangler luftespalte under dør.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Terskel dusjnisje høyere enn terskel tilstøtende rom.
- Fuktskader i himlingsplater etter tidligere lekkasje fra leilighet over.

Tilstandsgrad er en totalvurdering av overnevnte avvik/alders.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet må renoveres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

L-201. Hulltaking er foretatt fra gang.
Det ble ikke registrert fukt/avvik i åpent hull.

Mrk: Hulltaking er stikkprøve (og skal tas i dusjsone) for å avdekke evt fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

L-102. Rehabilert 2013.

Årstall: 2013 Kilde: Kontaktperson

Overflater vegger og himling

TG 2

L-102. Keramiske fliser på vegger, malt innvendig tak.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Slitasje i fuger dusjsone overgang vegg/gulv.
- Mugg i himling, del av vegg og vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Fuger med slitasje bør skiftes ut/refuges.
- Overflater med mugg bør rengjøres.

Overflater Gulv

TG 2

L-102. Keramiske fliser. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Slitasje i fuger overgang gulv/vegger i dusjsone.
- Ikke tilfredsstillende fall mot sluk.
- Sprekk i gulvflis og fuge ved dør.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Fuger med slitasje bør skiftes ut/refuges.
- Gulvflis/fuge med sprekk bør skiftes.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

L-102. Plast sluk og smøremembran.

Membran er ikke synlig (utover evt i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig.

Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

L-102. Innredet med vegghegt toalett, dusj med glass foldedører, servant med overhengende møblement og speil.

Vurdering av avvik:

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

TEK 17

VI Fukt, våtrom og rom med vanninstallasjoner
§ 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner

Preaksepterte ytelser:

Installasjoner, rørføringer mv. må være slik utført at en eventuell lekkasje raskt kan avsløres ved at vannet kommer frem på synlig sted. Før man har oppdaget og stanset lekkasjen er som oftest den umiddelbare skaden allerede skjedd. En bedre løsning er å benytte automatisk lekkasjestopper som både varsler og stanser vanntilførselen.

P. E

Vegger med innebygde sisterner eller lignende skal sikres mot fuktinntrengning fra lekkasjer fra installasjonen. Eventuelle lekkasjer skal synliggjøres og i andre rom enn våtrom skal lekkasjen føre til automatisk avstengning av vannet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser hvis det viser seg at toalett ikke har safetybag eller tilsvarende må det gjøres tiltak.

Ventilasjon

TG 1

L-102. Ventilasjon via elektrisk avtrekkventil.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

L-102. Hulltaking er ikke foretatt, da våtsone går mot kjøkken uten adkomst (og bereder/teknisk).

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i dusjsone og på veggfelt fra tilstøtende rom.

Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking.

1 ETASJE > VASKEKJELLER

Generell

TG 3

Fra byggeår.
Betong gulv, murvegger.
Inneholder: Røropplegg/sluk for vaskemaskin og 300 L bereder.

Avvik:

- Enkel stander.
- Eldre støpejernsluk, ikke membran på gulv/vegger.
- Tilfredsstillende ikke dagens krav for våtrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet må rehabiliteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Hulltaking er ikke foretatt, da det er åpne murvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe fuktighet i murvegg og gulv registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rommet må rehabiliteres for å tilfredsstille dagens krav for våtrom.
- Kostnadsestimat for dette er satt under hovedpunkt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

L-101.
Slette fronter.
Laminat benkeplate med stål vaskebeslag.

Integrerte hvitevarer: Stekeovn, keramisk platetopp, ventilator, oppvaskmaskin og benkebereder.
Normal brukslitasje.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

L-102.
Slette fronter.
Laminat benkeplate med stål vaskebeslag.

Integrerte hvitevarer: Stekeovn, keramisk platetopp, ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Benkebereder (ikke tilkomst for kontroll).
Normal brukslitasje.

3 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

L-301.
Profilerte fronter.
Laminat benkeplate med stål vaskebeslag.
Ventilator og benkebereder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre innredning med brukslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak, men tidspunkt for utbedring/utskifting nærmer seg.

4 ETASJE > KJØKKEN 4 ETASJE

Overflater og innredning

TG 2

L-401.
Slette fronter.
Laminat benkeplate med stål vaskebeslag.

Integrerte hvitevarer: Stekeovn, keramisk platetopp og ventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Skjøt på benkeplate er svullet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak, men tidspunkt for utbedring/utskifting av skadet benkeplate nærmer seg.

4 ETASJE > KJØKKEN 4 ETASJE

Overflater og innredning

TG 3

L-402.
Slette fronter.
Laminat benkeplate med stål vaskebeslag.
Ventilator og røropplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre innredning med stor brukslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utskifting av kjøkkeninnredning påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

L-201.
Eik Fylling fronter.
Laminat benkeplate med stål vaskebeslag.
Ventilator og oppvaskmaskin i børstet stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre innredning med brukslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak, men tidspunkt for utbedring/utskifting nærmer seg.

Tilstandsrapport

3 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

L-302.
Slette fronter.
Laminat benkeplate med stål vaskebeslag.
Ventilator og røropplegg for oppvaskmaskin.
Benkebereder (over 20 år).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Innredning med brukslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak, overvåke tilstanden evt foreta lokal utbedring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannforsyningsrør av plast type rør i rør system og av eldre kobber rør.
Stoppekraner i bygget er plassert:

1 etasje L-101: Stoppekran plassert i vannfordelerskap på bad.
1 etasje L-102: Stoppekran plassert i vannfordelerskap på bad.

2 etasje L-201: Stoppekran plassert i kjeller-del 1 etasje.

3 etasje L-301: Har ikke stoppekran i leiligheten, bør etableres.
(drypp eller kondens fra koblinger i vannfordelerskap på bad, bør undersøkes av rørlegger).

3 etasje L-302: Stoppekran plassert på kjøkken.

4 etasje L-401: Stoppekran plassert på bad.
4 etasje L-402: Stoppekran plassert på kjøkken.

Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen,
skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

TG 2

Plast og støpejern sluk og avløpsrør.

Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen,
skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ventilasjon

TG 3

- Ingen ventilasjon.

§ 13-2. Ventilasjon i boligbygning

(1) Boenheter skal ha ventilasjon som sikrer en gjennomsnittlig frisklufttilførsel på minimum 1,2 m³ per time per m² gulvareal når boenheten er bebodd.

Rom kan ventileres med lufteventiler og åpningsbare vinduer når uteluftens kvalitet og lokale støyforhold gjør det egnet. Dette forutsetter at den øvrige ventilasjonsløsningen i boenheten er tilpasset at rommet luftes med ventiler og vinduer. Det er også en forutsetning at energikravene i kapittel 14 er oppfylt. Ved bruksendring i eksisterende bolig gjelder det i visse tilfeller flere unntak fra energikravene i kapittel 14, se § 1-2 åttende ledd.

Mrk:

Boenhete tilfredsstillende ikke dagens krav for ventilering.
Fysisk åpning av vinduer for tilfredsstillende ventilering påregnes.

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.
- Fuktig miljø/høy luftfuktighet i leilighetene, mugg i vinduskarmer etc registrert.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det bør lages lufteventiler i vegger på oppholdsrom.

Kostnadsestimert: 50 000 - 100 000

Varmtvannstank

TG 2

Benkeberedere på kjøkken leiligheter 1 etasje (antatt fra 2013)
1 stk 300 L bereder i kjellerdel/vaskekjeller + 2 stk ca 115 L beredere på loft, disse berederne er antatt å være over 20 år av alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

! TG 2

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

L-101 inneholder: Automatsikringer 40 amp hovedsikring og 5 stk kurser.

L-102 inneholder: Automatsikringer 40 amp hovedsikring og 5 stk kurser.

Sikringskap antatt fra 2013.

L-201 inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter og 8 stk kurser.
Mrk: Eldre ledningsnett, brytere og stikkontakter.

L-301 inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter og 4 stk kurser.
L-302 inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter og 6 stk kurser.
Mrk: Eldre ledningsnett, brytere og stikkontakter.

L-401 inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter og 5 stk kurser.
L-402 inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter og 4 stk kurser.
Mrk: Eldre ledningsnett, brytere og stikkontakter.

Loft: Skap med automatsikringer, måleravlesere, hovedsikringer, sikringer for trappegang, loft og vaskekjeller mm.
Eldre anlegg.

Det er ikke mottatt svar på utsendt spørreskjema (til rekvisitent) vedr. det elektriske anlegget, følgelig kan ikke anlegget vurderes av underskrevne.

Det el-anlegget er ikke videre vurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Det anbefales el-sjekk av eldre anlegg så fremt det ikke foreligger dokumentasjon/utført el-sjekk som i dette tilfelle.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
Ukjent.
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?
Ja, el-arbeid i leiligheter fra 2013, men foreligger ikke dokumentasjon på dette.
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 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

Inntak og sikringskap

8. 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

Det anbefales el-sjekk av eldre anlegg så fremt det ikke foreligger dokumentasjon/utført el-sjekk som i dette tilfelle.

Branntekniske forhold

! TG IU

Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, bygget er høyst sannsynlig etter byggeårets forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som bygget/leilighetene ikke vil innfri.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent fundamentering.
Antatt fundamentert på faste masser.

Fundamentering kan ikke garanteres da det ikke er foretatt undersøkelser av grunnforhold og det foreligger ingen dokumentasjon. Følgelig er ikke byggegrunn tilstandsvurdert i henhold til NS 3600.

Drenering

! TG 3

Ukjent drenering.
På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuksikring (knotteplast og drenerør) lik dagens byggeskikk tilsier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er påvist fuktighet innvendig mur og kjellergulv (se også punkt "Rom under terreng/hulltaking").

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur av betong/sparestein.

Kun de deler av grunnmur som er synlig er (og kan) kontrolleres. Der hvor mur er skjult av terreng (inntil fylt utvendig), og innvendig hvor mur er påforet kan det ikke garanteres mot evt sprekker eller andre avvik. (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Grunnmur har behov for vedlikehold.
- Mindre riss/sprekker observert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vedlikehold av grunnmur påregnes.
- Mindre riss/sprekker bør tettes og overflate behandles.

Forstøttningsmurer

TG 3

Forstøttningsmur bakside bygning.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.
- Setningsskade og sprekker i trapp og forstøttningsmur i hage bakside bygning.
- Det mangler også rekkverk på trapp og forstøttningsmur,

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Reparasjon av mur påregnes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Terrengforhold

TG 3

Det er registrert avvik i deler av terrengforhold.
Vedr. taknedløp/takvann, se eget punkt: Nedløp og beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Rekkverk ved ytterdør bakside tilfredsstillende ikke dagens krav.
- Ikke tilfredsstillende fallforhold ved kjellertrapp.
- Ikke tilfredsstillende fall bakside bygning.

§ 13-11. Overvann

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann.

Hensikten med kravet er å hindre at overvann gir skade på byggverk.

Dersom det benyttes relativt vanntette masser i terrengoverflaten, vil dette begrense mengden nedbør og overvann som renner ned i bakken inntil byggverket.

For håndtering av overvann vises også til § 15-8.

Preaksepterte ytelser

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Ledninger fra byggeår.

Ikke kontrollert da dette er skjulte installasjoner, valgt tilstands grad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/forventet levetid, det tas følgelig forbehold vedr. dette (nedgravde ledninger/avløp kan være i bedre/dårligere stand kontra "Levetidstabeller" som er et gj-snitt. Undersøkelse av faktisk tilstand på slike ledninger må evt utføres av spesialfirma.

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.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
1 etasje	131	80	51	Leilighet: (H0101=40 m ²) Entre, bad/vaskerom , stue/kjøkken, sovealkove, Leilighet (H0102=40 m ²): Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, sovealkove	Yttergang og felles boder, utgang til hage, Vaskekjeller
2 etasje	137	120	17	Leilighet (H0201=120 m ²): Entré/gang, 6 stk soverom, bad/vaskerom , kjøkken, stue, utgang til baktrapp fra kjøkken og videre adkomst til hage	Yttergang og baktrapp
3 etasje	137	120	17	Leilighet: (H0301= 60 m ²): Entré/gang, kjøkken, bad, 2 stk soverom, stue, utgang til baktrapp fra kjøkken, Leilighet (H0302=60 m ²): Entré/gang, kjøkken, bad, stue, 2 stk soverom, utgang til baktrapp fra kjøkken	Yttergang og baktrapp
4 etasje	137	120	17	Leilighet (H0401=60 m ²): Entré/gang, kjøkken 4 etasje, bad 4 etasje, 1 stk soverom, stue, utgang til baktrapp fra kjøkken, Leilighet (H0402=60 m ²): Entré/gang, kjøkken 4 etasje, bad 4 etasje, stue, 1 stk soverom, utgang til baktrapp fra kjøkken	Yttergang og baktrapp
Loft	60	0	60		Tørkeloft og boder
Sum	602	440	162		

Kommentar

Arealer pr rom:

1 etasje leilighet (H0101):

- Stue/kjøkken 22,40 m²
- Bad/vaskerom 3,30 m²
- Sovealkove 12,50 m²

1 etasje leilighet (H0102):

- Stue/kjøkken 22,40 m²
- Bad/vaskerom 3,40 m²
- Sovealkove 12,60 m²

1 etasje kjeller/boder:

- Felles kjeller/vaskerom og boder 54,00 m²
- 2 stk boder låst under befaring, følgelig ikke kontrollert.
- Trapp 12,00 m²

2 etasje leilighet:

- Entre/gang 13,20 m²
- Kjøkken 9,50 m²
- Bad/vaskerom 10,20 m²
- Mellom gang 2,80 m²
- Mellom gang 2,80 m²
- Soverom 15,40 m²
- Soverom 11,00 m²
- Soverom 8,80 m²
- Soverom 11,10 m²
- Soverom 10,60 m²
- Soverom 15,10 m²

- Hovedtrapp 12,00 m²
- Baktrapp 5,00 m²

3 etasje leilighet (H0301)

- Entre/gang 6,60 m²
- Kjøkken 6,20 m²
- Bad 3,90 m²
- Soverom 13,50 m²
- Soverom 11,40 m²
- Stue 14,50 m²

3 etasje leilighet (H0302)

- Entre/gang 6,50 m²
- Kjøkken 6,20 m²
- Bad 3,50 m²
- Soverom 13,60 m²
- Soverom 10,70 m²
- Stue 15,60m²

- Hovedtrapp 12,00 m²
- Baktrapp 5,00 m²

4 etasje leilighet (H0401)

- Entre/gang 6,60 m²
- Kjøkken 6,20 m²
- Bad 3,80 m²
- Soverom 13,60 m²
- Soverom 11,10 m²
- Stue 15,10 m²

- Hovedtrapp 12,00 m²
- Baktrapp 5,00 m²

4 etasje leilighet (H0402)

- Entre/gang 6,6 m²
- Kjøkken 6,30 m²
- Bad 3,90 m²
- Soverom 13,70 m²
- Soverom 11,20 m²
- Stue 15,20 m²

- Hovedtrapp 12,00 m²
- Baktrapp 5,00 m²

- Råloft med tørkeloft og boder 60,00 m²

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Iht. målerregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Arealer måles etter rommest bruk under befaring uavhengig hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht. «Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling»

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Det er ikke takstmann sitt mandat og/eller ansvar og innhente byggesak/tegninger, slik at hvis disse ikke er fremvist av eier er romløsning ikke videre vurdert utover faktisk situasjon.

Evt reklamasjoner i ettertid for rombeskrivelse/ arealbetegnelse vil ikke være underskrevnes ansvar så fremt det ikke er fremvist godkjente tegninger. Brannteknisk, rømningsveier og generell lovlighet er følgelig tilsvarende.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: • Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget men er høyst sannsynlig bygget etter byggeårets forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som bygget/leiligheten ikke vil innfri.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.9.2023	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Michael Krohns Gate 44 AS v/Me Di Ma	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	158	147		0	423.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Michael Krohns gate 44

Hjemmelshaver

Michael Krohns Gate 44 AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet på Damsgård.
Gangavstand til Bergen sentrum med alle servicetilbud/fasiliteter, samt til Universitetet, HIB og Handelshøyskolen BI mm.
Turmuligheter i nærområdet med blant annet Løvstakken og Damsgårdfjellet.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet med murer, plen og diverse prydbusker/beplantning på bakside av eiendommen.
Tomten er ustelt.
Falleferdig skur i hage, ikke videre vurdert.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele eiendommen (se s. 3 for full liste, under avgrenset til tomteforhold)
Takstingeniøren ser for eksempel ikke på (med mindre nevnt i rapporten):

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bruk eller verdi vesentlig
- Tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- Utvendige trapper
- Støttemurer
- Installasjoner utenfor bygningen
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg

Parkering i offentligvei (sone), etter områdets bestemmelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi	19.09.2023		Gjennomgått	1	Nei
Infoland-ambita	19.09.2023		Gjennomgått	6	Nei
Info/opplysninger gitt av rekvirent Me Di Ma under befaring	19.09.2023		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 befaringstidspunktet. 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 dampspærren 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 funksjonssprøving 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 insiden 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 fukttinnhold 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 slitasjegrade: 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/EJ1044>

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