

Oppussingsobjekt
Olav Rustis gate 7
5209



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
5	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Sondre Sandvåg

Dato: 12/05/2026

Særvollsveien 36b

Bjørnafjord 5209

90717258

sandvagtakst@icloud.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjestående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdiggattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:158, Bnr: 624
Hjemmelshaver:	Karina Nørbech og Ken Robert Mogstad Haltvik
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1951
Tomt:	m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	
Befaringsdato:	24.04.2026
Fuktmåler benyttet:	MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet og tilknyttet etablert boligområde med tilhørende infrastruktur. Arealet fremstår som normalt utnyttet for denne typen bebyggelse, med interne gangarealer, adkomstsoner og felles uteoppholdsarealer.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er beliggende i en boligblokk fra 1950-tallet, oppført med bærende konstruksjoner og etasjeskillere i betong. Yttervegger er utført som kombinasjon av betong og bindingsverk, utvendig kledd med platekledning. Takkonstruksjonen er utført som saltak, tekking med takstein. Vinduer består i hovedsak av isolerglass i rammer av tre eller tilsvarende materiale, med utskiftninger foretatt i senere tid. Bygget er oppført etter datidens byggeskikk, og enkelte bygningsdeler må vurderes opp mot alder og forventet gjenværende brukstid. Det gjøres oppmerksom på at vurdering av felles konstruksjoner som yttervegger, tak og fundamenter i hovedsak ligger utenfor denne tilstandsanalysen.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om Avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen. Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/ending kan fremkomme feil og mangler. En må Være klar over at boligen opprinnelig er fra 1950-tallet og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å Påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført.

Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor Påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig

ANNET:

Annet

Takstobjektet:

2-roms aksjeleilighet.

Tilhørende leiligheten er det ekstern bod i kjeller samt ekstern bod på loft.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger:

Innvendige vannledninger med ukjent alder.

Avløpsrør:

Innvendige avløpsrør med ukjent alder.

Varmekilder / oppvarming:

Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner samt varmekabler på bad.

Branntekniske forhold:

Det er ikke foretatt kontroll av branntekniske installasjoner utover visuell observasjon. Funksjon på eventuelle røykvarslere og slukkeutstyr er ikke testet.

Beskrivelse av rom med vanninstallasjoner:

Bad:

Badet fremstår med vesentlige avvik og har nådd slutten av forventet gjenværende brukstid.

Kjøkken:

Kjøkkenet fremstår med avvik, lekkasjeproblematikk og redusert funksjon.

Radon:

Det foreligger ingen opplysninger om utførte radonmålinger. Radonnivå er ikke målt i forbindelse med denne tilstandsanalysen.

Eksterne boder er plassert i kjeller og på loft.

DOKUMENTKONTROLL:**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Vegger: Strie/tapet, malte overflater, fliser,

Tak: takplater, malte overflater.

Gulv: Belegg, fliser, laminat.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, Hyllere/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært Plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

2016 Montert balansert ventilasjon.
2015 Oppgradert fasader, bygget inn glasset altan og montert nye vinduer.

FELLESKOSTNADER:

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
loft		3,5		
4 etg.	53		15	
kjeller		2,5		
SUM BYGNING	53	6	15	
SUM BRA	74			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

BRA-i (internt bruksareal):

Gang: 5,8 m²

Bad: 2,9 m²

Kjøkken: 9,4 m²

Stue: 19,7 m²

Soverom: 13,4 m²

Sum BRA-i: 51,1 m²

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

BRA-e:

BRA-e (eksternt bruksareal):

Kjellerbod: 2,6 m²

Loftsbod: 3,5 m²

Sum BRA-e: 6,1 m²

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m².

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Leiligheten var fullt møblert og i bruk, noe som medførte at enkelte overflater, konstruksjonsdeler og installasjoner hadde begrenset tilgjengelighet for visuell kontroll.

Det er ikke utført destruktive inngrep, demontering eller åpning av konstruksjoner. Vurderinger er basert på:

Visuelle observasjoner og målinger der dette var mulig

Opplysninger fra eier/bruker

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Karina og Ken Robert

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sondre Sandvåg

- 15 års – erfaring innen bygg og takst.
- Utdannet: Tømrer, Byggmester og Fagtekniker.
- Godkjent medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF).

12/05/2026


Sondre Sandvåg

Sondre Sandvåg

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 3 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
- Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad med flislagte vegger, synlige rørføringer og gjennomføringer i vegg. Servant med tilhørende vann- og avløpsinstallasjoner.

Merknader: Alder på badet er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, materialvalg eller etablering av tettesjikt.

Det er registrert flere avvik fra referansenivå for våtrom.

Gjennomføringer i vegg er utført uten synlige mansjetter, noe som indikerer manglende eller ikke dokumentert tettesjikt. Flisarbeider fremstår med mangelfulle og ikke fagmessige avslutninger.

Avløpsinstallasjoner fremstår med uegnede løsninger. Avløp under servant er midlertidig utbedret med tape. Avløpsrør til toalett er ført inn i vegg og fuget rundt, uten dokumentert fagmessig utførelse.

Det er registrert eiring på vannrør, som kan indikere fuktpåvirkning eller begynnende lekkasje. her er også tapet rundt. Servant er krakelert.

Samlet fremstår bygningsdelen som sterkt slitt og med løsninger som avviker fra forventet utførelse.

TG 3 1.1.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
- Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Gulv med flislagte overflater og sluk. Synlige rørgjennomføringer i gulv.

Merknader: Badet fremstår som eldre, og alder er ukjent. Basert på observert tilstand vurderes bygningsdelen å være nær eller ha overskredet forventet gjenværende brukstid.

Det er registrert sprekker i fuger og avskalling på fliser. Det er flere gjennomføringer i gulv som ikke er utført eller tettet iht. fagmessig utførelse.

Det er målt fall mot sluk som vurderes som tilfredsstillende. Terskel ved dør er ikke tilfredsstillende, og det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp ferdig gulv ved dørterskel, slik at lekkasjevann ikke i tilstrekkelig grad sikres tilbakeholdt i våtrommet.

Membran/tettesjikt lar seg ikke verifisere.

Det er ikke registrert bom (hulrom) under fliser eller synlige tegn til råteskade, muggvekst eller skadedyr.

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjikt og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Gulv med sluk og flislagte overflater. Membran/tettesjikt er ikke synlig og lar seg ikke verifisere uten destruktive inngrep.

Merknader: Det er ikke gjennomført hulltaking i vegger eller gulv, da konstruksjonen ikke er egnet for destruktive inngrep. Membran/tettesjikt lar seg derfor ikke verifisere.

Badets alder er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av våtrommet.

Sluk fremstår som eldre med synlig slitasje og rustdannelser. Utførelse rundt sluk og gjennomføringer fremstår ikke fagmessig. Det er registrert flere gjennomføringer i gulv uten tilfredsstillende tetting.

Det er observert midlertidige løsninger på rørføringer, herunder bruk av tape. Servant er krakelert.

Samlet fremstår våtrommet med flere avvik fra referansenivå og med løsninger som ikke er fagmessig utført.

2. Kjøkken

TG 3 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner. Se under.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med heltre fronter og laminat benkeplate. Utstyrt med dobbel servant, kjøkkenavtrekk, frittstående kjøleskap og frysescap, oppvaskmaskin, vaskemaskin og komfyr.

Merknader: Kjøkkenet fremstår som eldre med tydelig slitasje og avvik fra referansenivå.

Det ble registrert lekkasje fra opplegg til vaskemaskin under befaring. Eier opplyser i etterkant av befaring at forholdet skyldtes manglende pakning på innløpsslange til vaskemaskin, og at dette er utbedret. Forholdet er ikke kontrollert av takstmann etter utbedring.

Oppvaskmaskin er opplyst å være ny og installert av leverandør.

Avløpsforbindelser under servant er fuget/tettet, noe som ikke anses som fagmessig utførelse.

Benkeplate har betydelige oppsvulminger og avskallinger som følge av fuktpåvirkning. Kjøkkenfronter er overmalt og har gjennomgående sår, hakk og slitasje.

Elektrisk tilkobling til komfyr er tapet. Rørføringer for vann og avløp passerer i dette området og ligger i nærhet til elektrisk installasjon. Det ble observert lekkasje i dette området under befaring.

Samlet fremstår kjøkkeninnredning og installasjoner med flere ikke fagmessige løsninger.

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Boligen har vinduer med isolerglass og terrassedør fra 2015. Leilighetsdør er av eldre dato.

Merknader: Utvendig belistning rundt vinduer og dører i vinterhage er avsluttet med karmplaster og tilsvarende løsninger. Utførelsen avviker fra fagmessig utførelse, da det normalt skal benyttes beslag og vannavvisende detaljer for å sikre tilstrekkelig tetting og levetid.

Eier opplyser i etterkant av befaring at vinduer og terrassedør mot innglasset balkong ble montert av Åsane Byggforretning i forbindelse med fasade- og balkongrehabilitering utført i regi av borettslag/sameie, med oppfølging fra Vestbo.

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Innglasset balkong er ikke isolert og er ikke å anse som en del av boligens oppvarmede bruksareal. Klimaskillet går fortsatt i opprinnelig yttervegg der vinduene er plassert. Balkongen er dermed å betrakte som en utvendig konstruksjon, og yttervegg med vinduer fungerer fortsatt som fasade.

Merknader: Innglassingen endrer ikke bygningsdelens funksjon som utvendig areal. Konstruksjonen er fortsatt eksponert for utvendige klimabelastninger, og bruk må tilpasses dette.

6. VVS**TG 3** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Innvendige vann- og avløpsrør i boligen. Stoppekraner er plassert på bad og kjøkken.

Merknader: Alder på vann- og avløpsrør er ukjent, men vurderes å være fra byggeår. Forventet gjenværende brukstid anses som utløpt.

Stoppekraner på bad og kjøkken er testet ved befaring.

Det er registrert korrosjon på kobberør. Videre er det observert flere ikke fagmessige løsninger, herunder tapede og fugeete overganger på rørinstallasjoner.

Det ble registrert mindre lekkasje fra opplegg til vaskemaskin på kjøkken under befaring. Eier opplyser i etterkant av befaring at lekkasjen er utbedret ved utskifting av innløpsslange med korrekt pakning. Forholdet er ikke kontrollert av takstmann etter utbedring.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2004

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder plassert på bad. Bereder med volum ca. 115 liter.

Merknader: Varmtvannsbereder er produsert i 2004, og har dermed passert forventet gjenværende brukstid.

Bereder er plassert i rom med sluk, og lekkasjevann vil ledes ut på gulv og videre til sluk.

Det er ikke registrert separat oppsamlingskar eller annen dedikert lekkasjesikring utover plassering i våtrom.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2016

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg installert i 2016.

Merknader: Ventilasjonsanlegget fremstår som relativt moderne sett opp mot byggeår og øvrig teknisk standard i boligen.

Det er ikke foretatt funksjonstest av anlegget utover normal visuell kontroll.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklærings skjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i ukjent

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklærings skjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklærings skjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr, se under.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Elektrisk anlegg i fellesgang. Sikringsskap med kursfortegnelse.

Merknader: Det foreligger ikke opplysninger om når det lokale el-tilsynet sist har gjennomført kontroll. Resultat av eventuelle tidligere tilsyn er ukjent.

Alder på det elektriske anlegget er ukjent, men det vurderes å være fra byggeår med eventuelle senere endringer. Det foreligger ikke dokumentasjon på rehabilitering eller utført arbeid, og samsvarserklæring er ikke fremvist.

Det er i ettertid fremlagt samsvarserklæring for det arbeidet som ble utført i 2016. (Strøm til ventilasjon og stikkontakt til balkong).

Det er ikke opplyst om brann, branntilløp eller gjentatte utkoblinger av sikringer.

Det er registrert tegn på termiske skader på enkelte komponenter i anlegget. Kursfortegnelse foreligger og antall sikringer samsvarer med denne.

Takstmannens vurdering av risiko og konsekvens:

Manglende dokumentasjon på anlegget, kombinert med ukjent alder og registrerte tegn på termiske påvirkninger, medfører usikkerhet knyttet til anleggets tilstand og sikkerhet.

Eldre elektriske anlegg kan ha redusert kapasitet og være dårlig tilpasset dagens bruk. Påviste symptomer kan indikere belastning eller feil i anlegget.

Det anbefales derfor nærmere kontroll av fagkyndig for å avdekke eventuelle avvik som ikke er synlige ved en visuell gjennomgang.

Tiltak:

Det anbefales kontroll av elektrisk anlegg utført av registrert elektroinstallatør.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. Fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

Takstmannens vurdering ved TG2:**4.1 Vinduer og ytterdører**

Utførelsen vurderes som ikke fagmessig og kan medføre økt risiko for fuktinntrengning over tid.

Det opplyses imidlertid at konstruksjonen er plassert i et område med begrenset værbelastning, og det er ikke registrert tegn til fuktskader ved befaring. Risikoen vurderes derfor som moderat under dagens forhold, men kan øke ved endrede klimatiske påvirkninger.

Tiltak:

Det anbefales å etablere fagmessige avslutninger med beslag og korrekt detaljering for å redusere fremtidig risiko.

6.2 Varmtvannsbereder

Alder på varmtvannsbereder medfører økt risiko for svikt og lekkasje.

Selv om plassering i våtrom med sluk gir en viss sikkerhet ved lekkasje, kan lekkasjevann likevel medføre skade på overflater og tilstøtende bygningsdeler, særlig sett i sammenheng med øvrige avvik i våtrommet.

Tiltak:

Utskifting av varmtvannsbereder anbefales på grunn av alder og redusert forventet gjenværende brukstid.

Takstmannens vurdering ved TG3:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

Manglende dokumentasjon og utførelse som avviker fra referansenivå medfører usikkerhet knyttet til tettesjiktets funksjon.

Manglende mansjetter og ikke fagmessige gjennomføringer innebærer høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, med fare for skjulte skader i tilstøtende bygningsdeler.

Midlertidige løsninger på avløp øker sannsynligheten for lekkasje og følgeskader.

Basert på observerte symptomer, manglende dokumentasjon og generelt slitasjenivå, vurderes badet å ha utløpt forventet gjenværende brukstid.

Bygningsdelen vurderes å ikke oppfylle sin tiltenkte funksjon over tid uten omfattende tiltak.

Tiltak:

Full rehabilitering av våtrommet må påregnes for å oppnå fagmessig utførelse og bringe bygningsdelen opp mot referansenivå.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Registrerte avvik viser svikt i utførelse og detaljløsninger i våtrommets gulvkonstruksjon. Manglende fagmessig utførelse rundt gjennomføringer gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Manglende tilfredsstillende terskel og høydeforskjell mot sluk innebærer at lekkasjevann ikke ledes eller holdes tilbake som forutsatt, noe som øker risiko for vannskader i tilstøtende bygningsdeler.

Manglende dokumentasjon og ukjent tilstand på membran gir ytterligere usikkerhet knyttet til våtrommets funksjon.

Samlet vurderes forholdene å medføre høy risiko for skadeutvikling over tid.

Tiltak:

Full rehabilitering av våtrommet må påregnes for å oppnå fagmessig utførelse og bringe bygningsdelen opp mot referansenivå.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Manglende verifisering av membran, kombinert med ukjent alder, ikke fagmessig utførelse og synlig slitasje, medfører høy usikkerhet knyttet til våtrommets tetthet.

Mangelfull utførelse rundt sluk og gjennomføringer gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen og påfølgende skjulte skader.

Slukets tilstand og manglende dokumentert tilslutning til tettesjikt innebærer ytterligere risiko for lekkasje til underliggende og tilstøtende bygningsdeler.

Basert på samlet tilstand vurderes våtrommet å ha utløpt forventet gjenværende brukstid.

Tiltak:

Full rehabilitering av våtrommet må påregnes for å etablere dokumentert og fagmessig utført tettesjikt med korrekt tilslutning til sluk.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Ikke fagmessige løsninger på vann- og avløpssystemet, medfører økt risiko for fuktskader.

Nærføring mellom vannførende installasjoner og elektriske komponenter vurderes som uheldig og gir økt skadepotensial.

Fuktpåvirket benkeplate og generelt slitasjenivå medfører redusert funksjon. Basert på alder og tilstand vurderes kjøkkenet å være nær slutten av forventet gjenværende brukstid.

Tiltak:

Installasjoner utføres fagmessig. Det anbefales oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredning for å oppnå tilfredsstillende funksjon og standard.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Alder på rørinstallasjoner kombinert med korrosjon og ikke fagmessige løsninger medfører høy risiko for lekkasjer og vannskader.

Midlertidige løsninger som tape og fugging gir ikke tilstrekkelig sikkerhet mot videre skadeutvikling.

Vann- og avløpssystemet vurderes å ha redusert funksjon og å ikke oppfylle referansenivå.

Tiltak:

Det anbefales utskifting av vann- og avløpsrør samt etablering av fagmessige installasjoner.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.