

Gamlehaugvegen 42

5230 PARADIS

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1952

BRA: 100 m²

BRA-i: 93 m²

Rapportdato: 18.9.2026 (Gyldig til 18.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

6

TG-2

14

TG-3

1

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom - Overflate gulv	- lokalt motfall - lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	- utilstrekkelig tilslutning mot detaljer ved dør
Vinduer og dører	- værslitte karmen med behov for vedlikehold - lokale fuktskader uten tegn til nedbrytning - råte i belistning - eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid - tregheter på vinduer og entredør
Takkonstruksjon og loft	- usikker lufting av konstruksjon
Kjøkken - Overflater og innredning	- svelling i bunnplate under kombiskap og i laminat.
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Varmtvannsbereder	- Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Våtrom: Bad - Overflate gulv	- utilstrekkelig fall til sluk i dusjonen - vann blir stående på gulv etter bruk
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	- fuktskade/svellinger i baderomsinnredning - sprekker i fuger rundt toalettstål. Toalettkasse gir noe etter ved bruk
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Våtrom: Vaskerom - Overflate vegg/himling	- dør med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - utett rørgjennomføring på vegg - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Vaskerom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, da utslagsvasken er plassert mot felles gang

Lovlighet / HMS

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde

Dagens krav til lysinnslipp på soverom 2 på loft er ikke tilfredsstillt.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Rekkverk ved trapp er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstillt ikke dagens krav til håndløper.

Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstillt ikke dagens krav til høyde på rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

16.9.2026

Rapportdato

18.9.2026

Hjemmelshavere

Navn: Frida Leikvoll Meland

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Gaute Leikvoll Meland

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Ole Henrik Berg
Firma: Berg Takst og Eiendom AS
Tittel: Bygningssakkyndig
Profesjonsansvarsforsikring: Tryg Forsikring

Telefon: 40616027
Epost: ole@berg-takst.no
Adresse: Tertnesveien 103, 5114 Tertnes



Om bygningssakkyndig:

Berg Takst og Eiendom AS ble startet av Ole Henrik Berg som er utdannet økonom, byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med retningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt til rette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv takteking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Utvendige/felles bygningsdeler i bygget er ikke vurdert da boligen inngår i et større sameie som består av 7 boliger.

Informasjon om boligen

Adresse: Gamlehaugvegen 42, 5230 Paradis

Kommunenr: 4601 Gårdsnr: 15 Bruksnr: 16 Festenr:
Seksjonsnr: 12 Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1952 - Kilde: Eiendomsverdi.no

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Beliggenhet:

Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Paradis, med nærhet til Gamlehaugen og Nordåsvannet. Det er kort vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud. Området har gode kollektivforbindelser med buss og Bybanen, samt enkel adkomst til Bergen sentrum, Nesttun og øvrige deler av Bergen. Nærområdet byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter, med blant annet parkområder og badeplass ved Gamlehaugen.

Takstobjektet:
Selveiet leilighet.

Byggemåte:

Leilighet i 3 etasje. Grunnmuren og yttervegger er oppført i betong/- murkonstruksjoner. Yttervegger er delvis kledd med metallplater. Taket har sperrekonstruksjon som er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag.

Overflater:

Gulv med laminat og parkett, samt flislagt bad og vaskerom. Vegger og himlinger er hovedsakelig utført i malte og slette flater. Det er fliser på bad.

Oppvarming:

Det er varmekabler på bad.
Det er peis i stue.
Ellers elektrisk oppvarming.
Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg:

Sikringsskapet er plassert i felles gang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS:

Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør i rør (plast) og kobberør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

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/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1952 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.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	64	64 Entre/gang: 7,2m² Kjøkken: 8,3m² Soverom: 8,5m² Bad: 4,2m² Stue: 31,2m²	0	0	13
Loft	29	29 Trappegang: 5,1m² Soverom 1: 13,9m² Soverom 2: 4,4m² Vaskerom: 4,1m²	0	0	0
1. etasje	7	0	7 Ekstern bod: 7,2m²	0	0
Totalt m²	100	93	7	0	13

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten.

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.

Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

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.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

TG-2



Type	Balkong
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Type tekking (tettesjikt)	Papptekking / takbelegg
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	Ja
Observerte avvik: Utilstrekkelig tilslutning mot detaljer (oppkanter/rekkverk) Beskrivelse: Ved dør	
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	Nei
Det er ukjent når tekkingen er fra.	

Oppsummering

TG-2

Det er balkong på ca 13m² med tilkomst fra stuen.

Ved dørterskelen er det påvist ufullstendig tettesjikt ved oppkant. Manglende tettesjikt kan gi risiko for vanninntrengning i konstruksjonen, og det anbefales utbedring for å hindre fuktrelaterte skader over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilslutningene bør utbedres og sikres med en varig og vanntett løsning

6.2 Vinduer og dører

TG-2



Beskrivelse

Vinduer:

Det er malte trevinduer med 2-lags glass fra 1979, 2000, 2016 og ukjent alder.

Det er pcv takvinduer på loft.

Dører:

Det er profilert og malt entredør.

Det er lyd- og brannklassifisert (B-30 og 35db) entredør på loft.

Det er malt balkongdør av tre med glassfelt av 2-lags glass fra 2000.

Vinduene og dørene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av alle dørene og noen tilfeldig utvalgte vinduer.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Forventet levetid for trevinduer er 60 år avhengig av værpåkjønning, vedlikehold m.m.

Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Forventet levetid for tredører og aluminiumsdører er 40 år.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Flere vinduer er byttet etter byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene.

Er det påvist punkterte glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Observerte avvik:

- Værslitte karmen med behov for vedlikehold
- Lokale fuktskader uten tegn til nedbrytning

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

Observerte avvik:

- Råte i belistning

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?

Ja

Observerte avvik:

- Eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid

Oppsummering

TG-2

Ved befaringen ble det påvist værslitte karmen og avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming. Enkelte isolerglassruter er eldre enn 35 år og nærmer seg eller har passert forventet levetid. Flere vinduer er byttet etter byggeår, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene. Manglende vedlikehold og utette detaljer kan over tid gi økt risiko for fukt- og råteskader i karm og omkringliggende konstruksjon, og eldre isolerglass har forhøyet risiko for punktering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes vedlikehold og utbedring av tetting, samt utskifting av vinduer med kortest gjenværende levetid.



6.3 Takkonstruksjon og loft

TG-2



Type konstruksjon

Innredet loft

Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Loftet er innredet etter byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene.

Utvendig inspeksjon

Fra bakken

Taket er kun inspisert fra bakken og vurderingen er begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?

Nei

Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?

Ja

Observerte avvik:

- Usikker lufting av konstruksjon

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?

Nei

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?

Nei

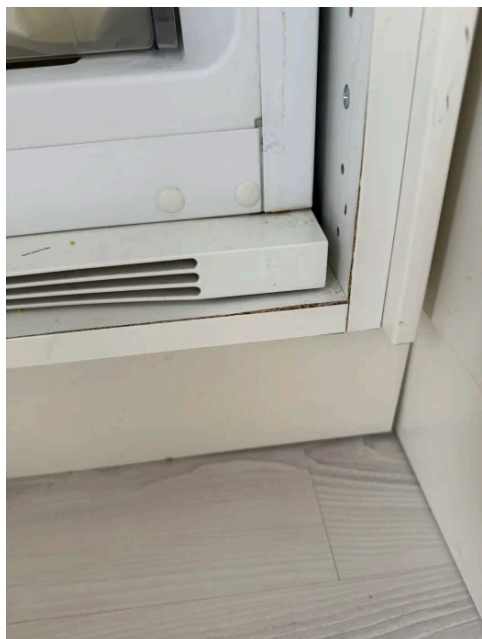
Oppsummering

TG-2

Det er usikkerhet knyttet til luftingen av takkonstruksjonen ved gjenbygget loft. Utilstrekkelig lufting kan medføre opphopning av fukt og kondens, med økt risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare luftingen og eventuelt etablere tilfredsstillende ventilering av konstruksjonen.



Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter, benkeplate av heltre med nedfelt vask. Det er skvettplate på vegg over benkeplate.

Inneholder:

- Stekeovn
- Platetopp
- Ventilator
- Oppvaskmaskin
- Kombiskap

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?

Ja

Observerte avvik:

- Svelling i bunnplate under kombiskap og i laminat.

Oppsummering overflater og innredning

TG-2

Det er registrert svelling i bunnplate under kombiskap samt i laminatgulvet. Forholdet tyder på tidligere eller pågående fuktbelastning og kan medføre videre svelling og materialskader dersom fukttilførselen fortsetter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring anbefales for å forhindre videre forringelse.

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering avtrekk

TG-1



6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Dagens krav til lysinnslipp på soverom 2 på loft er ikke tilfredsstillt.	
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Rekkverk ved trapp er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstillt ikke dagens krav til håndløper.	
Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.	
Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstillt ikke dagens krav til høyde på rekkverket.	
Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.	
Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Bad og vaskerom er pusset opp i senere tid, men det er ukjent i hvilke grad.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Ikke kontrollert
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja
Oppsummering	TG-2
Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Alderen medfører økt risiko for lekkasjer, tilstopping og svikt i rørsystemet over tid. Jevnlig oppfølging anbefales, og utskifting eller rehabilitering må påregnes.	

Type vannledninger	Kobber, Plast (rør i rør)
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Ukjent når det ble installert rør i rør.	
Er det montert fordelerskap?	Ja
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	Nei
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja
Observerte avvik: Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon Beskrivelse: Avviket gjelder kobberør på kjøkken.	
Oppsummering	TG-2
Leiligheten har vannforsyningsrør av kobber og plast (rør i rør). Kobberrørene på kjøkken har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Eldre vannrør har økt risiko for lekkasje etter hvert som de nærmer seg slutten av forventet levetid, og utskifting bør påregnes på sikt.	

6.8 Elektrisk

Beskrivelse	
Det er sikringsskap med automatsikringer som er plassert i felles gang.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Ja
Det er fremlagt BKK kontroll som nevner at sak er godkjent og avsluttet fra deres side.	
Ble det registrert avvik ved tilsynet?	Ja
Dette er godkjent og avsluttet.	

Er det manglende dokumentasjon på utbedring av avvik?

Nei

Det er fremlagt samsvarserklæring (Bergen Elektro Team AS) fra 2023:

- Har montert jordet stikkontakt der det ikke var trukket frem jording. Trakk frem jording til stikkontakt som trengte jording. Etter trapp ble montert har det blitt skrudd skrue gjennom veggbox og gjennom ledninger. Koblet fra den veggboxen og dermed trakk ny tilførsel til soverom som ble forsynt fra den veggboxen.

Det er fremlagt samsvarserklæring (B.E.A AS) fra 2023:

- Framlegg og ny kurs til el bil lader på parkeringsplass, kabelvernør langs mur.

Oppsummering

Leiligheten har sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang.

Det er fremlagt dokumentasjon på kontroll fra BKK, der saken er godkjent og avsluttet. Videre foreligger samsvarserklæringer fra 2023 (Bergen Elektro Team AS og B.E.A AS) knyttet til blant annet montering og fremtrekking av jording, ny tilførsel til soverom samt framlegg av ny kurs til el-billader.

6.9 Varmtvannsbereder

TG-2

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2003

Størrelse

116

Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?

Nei

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?

Nei

Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?

Ja

Oppsummering

TG-2

Varmtvannsbereder på 116 liter er fra 2003 og er plassert på gulv i vaskerom.

Berederen er over 20 år gammel og har dermed nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av alderen må det påregnes utskifting, og det gjøres oppmerksom på at eldre beredere kan svikte uten forvarsel, med risiko for vannlekkasje.

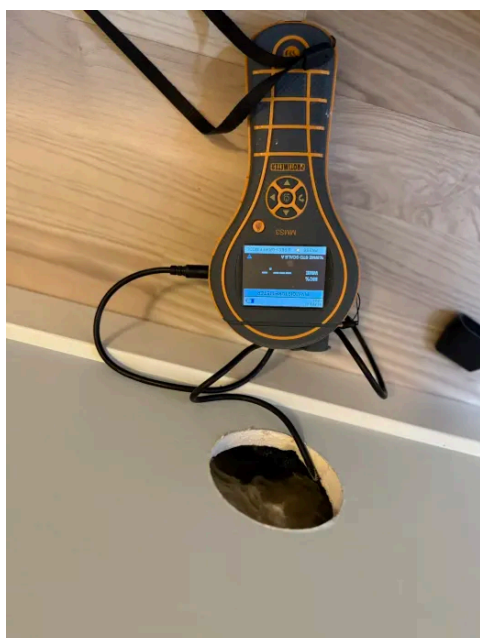
6.10 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er avtrekk fra elektrisk vifte på bad og vaskerom, samt via ventilator på kjøkken. Det er tilluftsventiler i vinduer	
Oppsummering	TG-1

6.11 Våtrom: Bad

TG-2

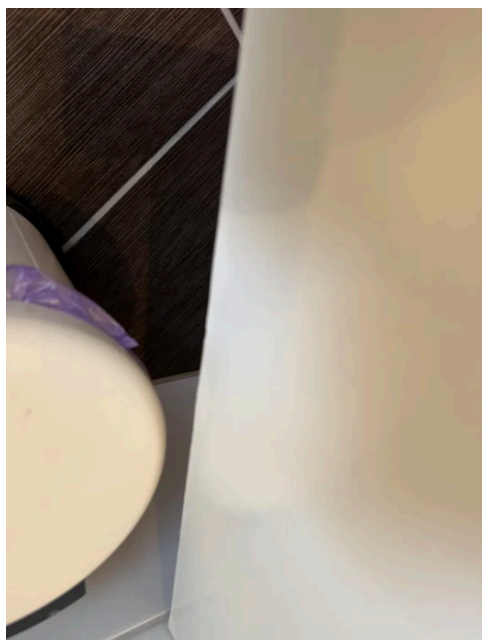
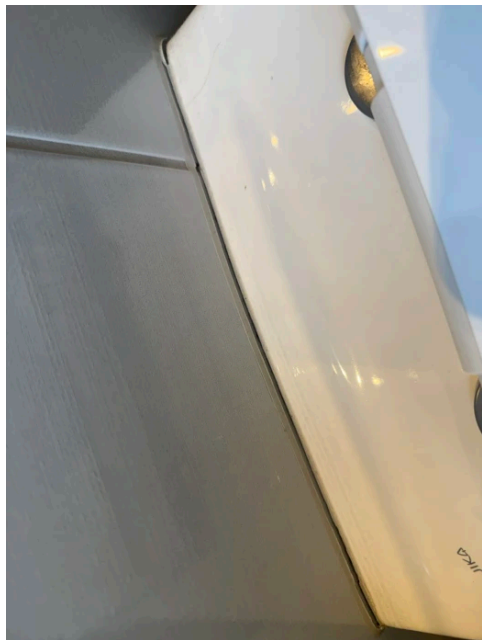


Generell beskrivelse	
Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, servant og vegghengt toalett. Rommet har mekanisk ventilasjon. Det er sluk av plast.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at badet ble pusset opp i 2010. Det er ukjent i hvilke grad badet ble pusset opp. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidet.	
Overflate vegg/himling	
Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Ja
Observerte avvik: - Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen - Vann blir stående på gulv etter bruk	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei
Oppsummering overflate gulv	TG-2
Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk i dusjsonen, og vann blir stående på gulvet etter bruk. Forholdet medfører økt fuktbelastning på gulv og fuger og kan over tid øke risikoen for fuktrelaterte skader. Utbedring av fallforholdene bør påregnes slik at vann ledes effektivt til sluk.	

Membran, tettesjikt og sluk



Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Smøremembran under flis med ukjent utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Ja
Observerte avvik: Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør	
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Observerte avvik: Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon	
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	
Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp vanntett sjikt ved dør. Membran/tettesjikt har i tillegg nådd en alder som gir usikkerhet om gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Forholdene medfører økt risiko for at lekkasjevann kan renne ut av våtrommet, samt økt risiko for svikt i tettesjiktet og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Oppgradering/rehabilitering av våtrommet må påregnes.	TG-2

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Observerte avvik: - Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning - Sprekker i fuger rundt toalettskål. Toalettasse gir noe etter ved bruk	
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering sanitærutstyr	
Det er registrert fuktskade og svelling i baderomsinnredningen. Det er også registrert sprekker i fuger rundt toalettet, og toalettkassen gir noe etter ved belastning. Forholdene kan tyde på fuktbelastning og utilstrekkelig stabilitet, med risiko for videre skadeutvikling og svikt i overflater/konstruksjon. Årsaken bør undersøkes nærmere, og nødvendige utbedringer av innredning og toalettkasse må påregnes.	TG-2

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Oppsummering ventilasjon	
TG-1	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone
Det ble gjennomført hulltaking fra soverom. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull. • Målingen viste vektprosent på 0%. - Under 16 % anses å være normalt/tørt. - Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader. - Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader. Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.	
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	
TG-0	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja
Observerte avvik: • Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt	
Oppsummering dokumentasjon	
TG-2	
Det foreligger ikke dokumentasjon på når badet ble etablert eller rehabilitert, eller på at arbeidene er utført fagmessig. Manglende dokumentasjon gjør at membran, tettesjikt og øvrige skjulte konstruksjoner ikke kan verifiseres, og det er dermed usikkert om badet er utført etter gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Uten slik dokumentasjon kan det ikke utelukkes at det foreligger skjulte feil eller mangler, med økt risiko for fuktskader over tid.	

6.12 Våtrom: Vaskerom

TG-3



Generell beskrivelse	
Vaskerommet har flislagt gulv og strie på vegger. Det er opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereider, har utslagsvask og sluk, samt mekanisk ventilasjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I tidligere salgsoppgave er det oppgitt at vaskerommet er fra 2009.	
Overflate vegg/himling	
Overflate vegg	Annet
Malt strie	
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Observerte avvik: • Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl	



Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?

Nei

Oppsummering overflate vegg/himling

TG-2

Dør med karmen og listverk er utført i materialer som ikke er egnet for gjentatt belastning fra vannsøl. Forholdet medfører økt risiko for fuktopptak, svelling og materialskader over tid. Det anbefales å beskytte utsatte områder mot vannbelastning eller etablere en løsning med fuktbestandige materialer.

Overflate gulv

Overflate gulv

Flis

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?

Nei

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?

Ikke aktuelt (vaskerom uten dusj)

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?

Ja

Observerte avvik:

- Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall

Oppsummering overflate gulv

TG-3

Det er registrert lokalt motfall og utilstrekkelig fall mot sluk. På grunn av manglende fall vil eventuelt lekkasjevann ikke ledes tilfredsstillende til sluk. Forholdene medfører økt risiko for vannansamling og fuktskader på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Fallforholdene bør utbedres slik at både bruksvann og eventuelt lekkasjevann ledes sikkert til sluk.

Kostnadsestimat

20 000 - 100 000

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk

Plast

Type tettesjikt

Smøremembran under flis med ukjent utførelse, Annet

Synlig tettesjikt (malt strie)

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørstreskel?

Ja

Observerte avvik:

- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Beskrivelse:

Det er ca lik høyde ved dør som ved sluk. Oppkant ved dør er vanskelig å fastslå og kan derfor være risiko for lekkasje ut fra dør ved en eventuell lekkasje.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Ja

Observerte avvik:

- Utett rørgjennomføring på vegg

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Observerte avvik: Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon	
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp vanntett sjikt ved dør. Det er også registrert utett rørgjennomføring i vegg, og membran/tettesjikt har nådd en alder som gir usikkerhet om gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Forholdene medfører økt risiko for lekkasje og fuktinntrengning i omkringliggende konstruksjoner, samt at vann kan renne ut av våtrommet. Utbedring av rørgjennomføringen anbefales, og oppgradering/rehabilitering av våtrommet må påregnes.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Annet
Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereder.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd susterne til klosett?	Nei
Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Oppsummering ventilasjon	TG-1
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt
Utslagsvask er plassert mot felles gang.	
Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei
Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU
Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, da utslagsvasken er plassert mot felles gang. Ved fuktsøk/måling ble det ikke registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet. Ettersom hulltaking ikke er gjennomført, er det ikke mulig å vurdere den skjulte konstruksjonen, og tilstandsgrad kan derfor ikke fastsettes.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja
Observerte avvik: Dokumentasjon av tettesjikt er ikke framlagt	

Det foreligger ikke dokumentasjon for badet, herunder dokumentasjon på utført arbeid og membran-/tettesjikt. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan verifiseres om arbeidene er fagmessig utført i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette medfører usikkerhet knyttet til badets faktiske tilstand og eventuelle skjulte feil. Ved fremtidige utbedringer eller reklamasjoner kan manglende dokumentasjon vanskeliggjøre ansvarsforhold.