

Håbakken 11

4355 KVERNALAND

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1986

BRA: 309 m²

BRA-i: 285 m²

Rapportdato: 23.10.2025 (Gyldig til 23.10.2026)



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

15

TG-3

5

TG-IU

0

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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. 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. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integreert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/revirenten 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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/37043>

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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

- Vinduer og dører
- Utstyr på tak
- Våtrom: 2. etasje - Bad:
 - Våtrom
- Våtrom: 1. etasje - Bad:
 - Våtrom
- Våtrom: 1. etasje - Vaskerom/bi-innngang:
 - Våtrom

Bygningsdeler med TG2

- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Yttervegger
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Renner og nedløp
- Takkonstruksjon
- Taktekking
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt mindre endring fra opprinnelig planløsning i kjeller.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. (Ca 1,55m)

Dagslysflate er ikke kontrollert.

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Målt takhøyde, ca 2,30m.

Krav til takhøyde: minimum 2,20 m.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.10.2025

Rapportdato
23.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Henning Rasdal**

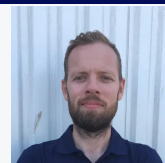
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kåre Vatland**
Firma: **Duo Takst AS**
Adresse: **Vesthagen 4, 4344 Bryne**

Telefon: **902 97 450**
Epost: **KV@DUOTAKST.NO**



Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggs bygg, innvendig dører etc., blir stedvis kommentert, enkelte bygningsdeler er ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom og vinduer på befaringsdagen.

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. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant.

Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Håbakken 11, 4355 Kvernaland**

Kommunenr: **1120**

Gårdsnr: **9**

Bruksnr: **271**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1986 - lht. eiendomsverdi**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med grunnmur i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre, som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår i normal teknisk stand iht. alder.

Registrert anmerkninger skyldes hovedsakelig konstruksjon, teknisk levetid på bygningsdelene og normal brukslitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selgere.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

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>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	68	68	0	0	3
1. etasje	111	111	0	0	27
Kjeller	106	106	0	0	0
Garasje	24	0	24	0	0
Totalt m²	309	285	24	0	30

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	68	68	0	Stue/gang, 3 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	111	111	0	Entre/gang, bad, soverom, vaskerom/bi-inngang, stue/spisestue og kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	
Kjeller	106	33	73	Gang, trapperom, gang 2 og kjellerstue. - BRA-i (internt bruksareal)	Kjellerentre/teknisk rom, vedrom/bod, 2 uinnredet og rom og matbod. - BRA-i (internt bruksareal)
Garasje	24	0	24		Garasje. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	309	212	97		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming(variernede tykkelser på utforete vegger), samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Balkong. - 2,50 m2 - TBA

Terrasse. - 27 m2 - TBA

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Det observeres noe mindre salt/kalk utslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering. Grunnmurplast er ikke synlig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg. Terrengtet rundt boligen er delvis flatt. Dette kan føre til at regnvann og smeltevann ikke renner effektivt bort fra bygningen, noe som øker risikoen for fuktinntrenging i grunnmur og kjeller. Flatt terreng kan også redusere naturlig drenering og øke belastningen på takrenner og overvannssystem. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kontroll/oppspyling av drens anbefales. Montere klemlist på fuktsikring. Terrengtet må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-2	
Grunnmur er utført i stedstøpt betong med pusset sålebank. Det ble registrert enkelte riss i sålebanken samt manglende fall på smyg over kjellervinduer. Pusset overflate kan med tiden få små riss som slipper inn vann, og manglende fall medfører at vann ledes mot vindusinnfatning og underliggende treverk. (Kjellervinduer nærmere beskrevet under vinduer og dører.)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablere tilstrekkelig fall på pusset sålebank slik at vann ledes bort fra vinduene. Reparer riss og skader i pussen med vannavvisende mørtel/produkt.	

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Kjellerstue innredet senere.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	
TG-2	
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fukttinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Ukjent om dette skyldes fukt fra grunn, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering. Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring. Rommene er ventilert med ventiler i vinduer og klaffventiler, som var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Innredede rom under terreng har større risiko for fukt- og kondensproblemer enn rom over terreng.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av omfang.
Opprette bedre ventilering i bolig generelt.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse, Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Balkong:

Balkongen er teknet med glassfiber. Materialet er følsomt for bevegelser i konstruksjonen og vil med tiden kunne tørke ut og sprekke.

Det er registrert manglende fall mot sluk/avrenning, men på grunn av oppbrett vurderes det ikke som behov for umiddelbare tiltak.

Tekkingen bør kontrolleres jevnlig med tanke på sprekker og utettheter.

Rekkverkets høyde ligger under dagens krav på 100 cm. Selv om løsningen var lovlig ved oppføring, vurderes det som et avvik i forhold til gjeldende krav.

Terrasse:

Det er registrert tørkesprekker, avskalling og begynnende nedbrytning i terrassebord.

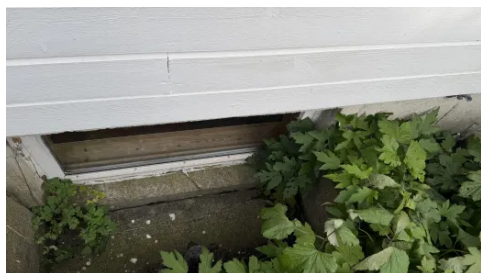
Det forekommer retningsavvik på deler av terrasse og rekkverk.

Treverk og konstruksjoner (søylesystem, bjelker og reisverk) som står i eller nær terreng vil være utsatt for fuktpåkjenning og forventet nedbrytning over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utfør regelmessig inspeksjon av glassfibertekkingen og utbedre eventuelle sprekker eller blærer.
Overflatebehandling og utskifting av nedbrutt treverk på terrasse anbefales.
Kontroller bærende deler for fuktskader, og juster rekkverk for bedre stabilitet.
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vindu på soverom loft sør skiftet i 2018 (3 - lags glass)
Terrassedør 1 .etasje skiftet i 2011.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Vinduer og dører er hovedsakelig fra byggeåret. Det ble registrert stedvis nedbrytning og tørkesprekker i overflater, noe som anses som normalt i forhold til alder.
Terrassedør har behov for mindre justering samt smøring av beslag.
Det er stedvis registrert irr i hengsler og beslag, vurdert som normalt ut fra alder og bruk.
Flere vinduer lot seg ikke åpne på grunn av limeffekt fra maling mellom karm og ramme.

Det er registrert råteskader i vinduskarmen tilknyttet kjellervinduer mot sør (TG 3). Ingen forhøyede verdier ble registrert ved overflatemåling i vinduer på befaringsdagen. Råteskader og overflateforringelse kan over tid medføre redusert tetthet, varmetap og funksjonssvikt.

Enkelte vinduskarmen viser tegn til kondensering og avskalling innvendig, trolig som følge av begrenset luftutskifting i rommene.
Tilkomsten var stedvis begrenset under befaring, og nærmere gjennomgang av vinduene anbefales ved anledning.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales lokal utskifting av vinduer med råteskader og vedlikeholdsbehandling av øvrige vinduer og dører. Beslag og hengsler bør renses, smøres og justeres.
Vinduer med limeffekt bør frigjøres og overflatebehandles.
Luftutskifting i rom med kondens bør bedres for å redusere fuktpåvirkning.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.6 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning
Eier opplyser at yttervegg er 150 mm, kledning er trykkiprenert.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	
TG-2	
Kledning fra byggeåret. Kledningen vurderes å være generelt i funksjonell stand, men med enkelte forhold som kan redusere levetid og øke risiko for fuktopptak lokalt. Stedvis noe mangelfull musetetting, samt enkelte områder med redusert drenerings- og luftespalte over vannbord. Mangelfull musetetting kan føre til inntrenging av smågnagere og skader på isolasjon og konstruksjon. Redusert drenerings- og luftespalte kan medføre fuktansamling bak kledningen, med risiko for råte og kortere levetid. Det er ikke benyttet syrefast spiker ved spikring av panel i takutstikk, noe korrosjon registrert. Stedvis svertesopp, påregnelig med rengjøring. Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og platting, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm. Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Justere/supplere musetetting der dette mangler. Sikre tilfredsstillende luftespalte over vannbord for bedre drenering og uttørring bak kledning.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det er ikke montert loftsluke til kaldt loft, og kottluke mangler. Dette medfører begrenset tilkomst for inspeksjon av takkonstruksjon og tetthet.

Manglende inspeksjonsmulighet gjør det vanskelig å vurdere takkonstruksjonens tilstand og eventuelle fuktproblemer over tid.

Det er synlig inspeksjonsluke til kott hvor ventilasjons motor er plassert.

Det ble registrert vannmerker i sponplater omkring ventilasjonsmotor. Ingen forhøyede verdier ble registrert ved overflatemåling på befaringsdagen. Fuktmerker antas å skyldes tidligere inndrev rundt takhatt.

Inndrev i gjennomføring kan medføre risiko for fuktinntrengning ved kraftig nedbør eller vindpåkjenning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere luke for adkomst til kaldt loft og kott for å muliggjøre fremtidige kontroller. Takhatt og omkringliggende tetting bør ettersees og utbedres utvendig for å hindre videre fuktinntrengning.

6.8 Renner og nedløp

Type

Plast

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

6.9 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Ja

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

Det er registrert noe nedbøy i deler av yttertaket. Dette vurderes som påregnelig og normalt for takkonstruksjoner av denne typen og alder. Ventilering i takutstikk er ikke synlig, noe som kan føre til kondensering i undertak og loftsrom ved ugunstige forhold. Det ble ikke registrert skader på befaringsdagen.

Svertesopp ble observert enkelte steder og anbefales rengjort som et forebyggende tiltak for å hindre redusert levetid på materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å kontrollere lufting og eventuelt etablere ventilasjonsåpninger i takutstikk for å bedre luftgjennomstrømningen.

Svertesopp rengjøres med egnet middel, og overflater bør holdes tørre for å unngå ny vekst.

6.10 Taktekking

Type tekking	Betongstein
--------------	-------------

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--	-----

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
--	----

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
---	-----

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Oppsummering av taktekking

TG-2

Taket er tekket med takstein fra byggeåret. Det ble registrert normal slitasje med noe mosevekst i toppbelegget enkelte steder.

Sløysrenner har stedvis avskalling, og nyere sløysrenner er montert oppå eldre.

Det er observert sprekk i bly i overgang mellom tak og vegg ved overbygg til bi-inngang, uten registrerte følgeskader.

Mose på taket anbefales fjernet som et normalt vedlikeholdstiltak.

Aldersrelatert slitasje og mosevekst kan på sikt føre til redusert avrenning, opphopning av fukt og forringelse av takstein og undertak.

Skade i blybeslag kan ved videre utvikling føre til lekkasje i overgangen mellom tak og vegg.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å fjerne mose og foreta jevnlig rengjøring og vedlikehold av tak og sløysrenner.

Skadet blybeslag bør utbedres for å sikre tetthet.

Videre oppfølging av takets generelle tilstand bør inngå i normalt vedlikeholdsprogram.

6.11 Utstyr på tak



Er det krav til snøfanger?

Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?

Ja

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak, på grunn av boligens plassering hvor det ikke er fare for store snømengder, samt ingen inngangsparti som er direkte under de naturlige fallsoene for is og snø.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Toppdekke i stue og kjøkken 1. etasje skiftet i forbindelse med lekkasje fra oppvaskmaskin. Konferer med eier for nærmere informasjon.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Toppdekker og overflater vurderes å ha normal brukslitasje i forhold til alder. Det er registrert stedvis spenninger og slitasje i toppdekker.

Større og mindre ujevnheter i gulv forekommer, og dette kan i flere tilfeller tilskrives naturlig krymping og bevegelser i treverk. For betonggulv kan ulik krymping og nedbøyning forekomme, og mindre ujevnheter anses som normalt.

Det er påregnelig med små hakk, gliper og noe falming i overflater ved normal aldring.

Deler av kjeller er grovstøpt, og det må påregnes sparkling før montering av toppdekker eller tilfarergulv.

Merknader:

-Det er registrert stedvis "bom" og hulrom under enkelte gulvfliser i gang i kjeller.

-Ingen synlige løse fliser eller gjennomgående riss. "Bom" i flis forekommer relativt ofte og skyldes som regel lokale mangler i limheft eller mindre bevegelser i underlaget.

Forutsatt at flisene ligger stabilt og uten skader, vurderes forholdet som uten funksjonell betydning.

-Riss i fuge foran ytterdør i entre 1. etasje.

Nivellering:

Ved enkel nivellering ble det registrert høydeforskjell på ca. 28 mm i lokal planhet i stue/gang i 2. etasje. Avviket anses som normalt forekommende for bygninger av denne typen og alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.13 Kjøkken



Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter og laminert benkeplate.

Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

-Begynnende svelling i underside benkeplate ved oppvaskmaskin/vaskekum. Anbefaler å forsegle/impregnere skadet laminering.

-Enkelte fronter behøver mindre justering.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av watguard.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Det er etablert mekanisk avtrekk over komfyr. Avtrekket vurderes som tilfredsstillende og uten registrerte avvik.

Merknad:

-Løs deksel til avtrekksvifte.

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det er foretatt mindre endring fra opprinnelig planløsning i kjeller.

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?

Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning. Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. (Ca 1,55m) Dagslysflate er ikke kontrollert. Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Målt takhøyde, ca 2,30m. Krav til takhøyde: minimum 2,20 m.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Ukjent alder på brannslukningsapparat.	

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Merknad:

-Det registreres klukkelyd i vannrør på kjøkken, trolig forårsaket av luft i rørsystemet. Anbefales luftet og kontrollert ved anledning.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

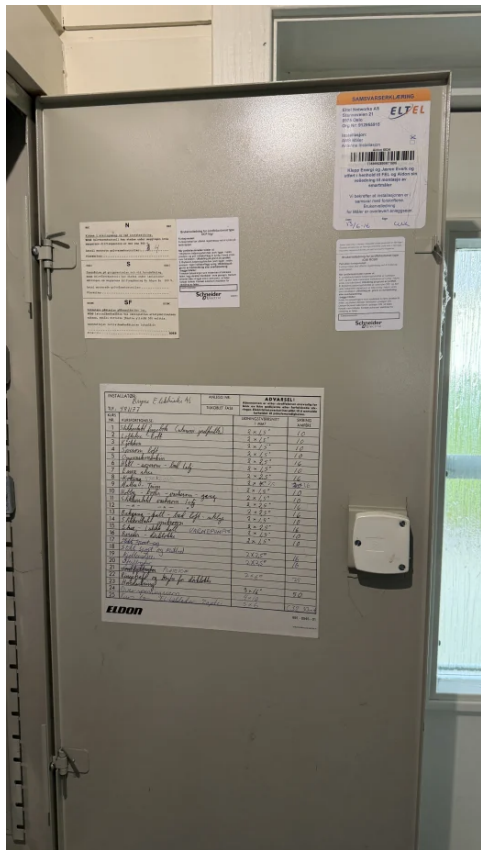
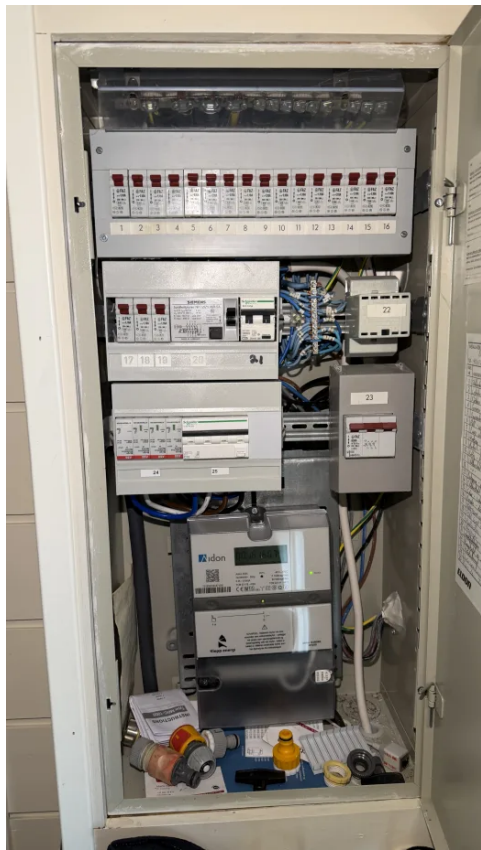
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Mindre rørproppleg i forbindelse med utskiftning av bereder i 2010.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør fra antatt byggeår, ingen spesielle merknader utover stedvis iring på kobberrør, ingen registrerte lekkasjer. Merknader: -Stoppekran er ikke merket. -Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Merke stoppekran. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger anbefales skiftet i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

El-anlegg med varierende alder, stedvis oppgradert opp gjennom årene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring.

El-kontroll opplyst i 2019, dokumentasjon er ikke fremvist.

Elektrisk vil trolig ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Deler av elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

6.18 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?

Ikke utført.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Varmepumpe luft til luft montert i 2023, ingen spesielle merknader registrert eller opplyst.
Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år.
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

6.19 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

kjellerentre/teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2010

Størrelse

200L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Bereder fra 2010 , ingen registrert merknader utover manglende fast tilkobling.
-Fast tilkobling anbefales for eliminere potensiell varmgang og slitasje i kontaktpunkter.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere fast tilkobling.



6.20 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og mekanisk avtrekk på våtrom.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Boligen har mekanisk ventilasjon fra byggeåret på kjøkken, teknisk rom og våtrom. Øvrige rom ventileres via ventiler i vinduer og klaffventiler i yttervegg.

Med bakgrunn i aggregatets alder er det økende risiko for driftsfeil og behov for utbedring eller utskifting.

Det ble registrert kondens og mindre avskalling i enkelte vinduskarmer, noe som normalt skyldes utilstrekkelig luftutskifting.

Videre ble det observert manglende tilluftsspalte under enkelte dører, noe som reduserer luftgjennomstrømningen og svekker den planlagte ventilasjonsfunksjonen.

Redusert ventilasjonseffekt gir økt risiko for fuktskader, kondens og dårlig inneklima.

Eldre mekanisk anlegg kan ha nedsatt virkningsgrad og høyere energiforbruk.

Manglende tilluft fører til ubalanse i luftflyten og kan forverre kondensproblemer på vinduer og yttervegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og funksjonskontroll av eksisterende mekanisk ventilasjon anbefales.

Etabler tilluftsspalter under dører og kontroller at ventiler i vinduer og yttervegger er åpne og i funksjon.



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Bad fra 1986.

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Flis på gulv, sokkel flis og våtromsplater vegg, normal stand iht. alder.

Utstyr: Badekar, toalett, servant i innredning.

Mekanisk avtekk, ok. Manglende tilluftspalte på dør.

Varmekabler i gulv.

Ca 15 mm fall fra topp slukrist til gulv ved dørterskel. Fall mindre en referansenivået.

Ca 72 mm fall fra topp slukrist til topp terskel.

Våtrommet har overflater og innredning fra opprinnelig oppføringstidspunkt.

Merknader:

-Noe flassing i nedre del av våtromstapet, vurderes som normalt aldersrelatert.

-Avskalling i fuger tilknyttet innkassing ved badekar.

"Bom" og løs sokkel fliser registrert ved dør.

-Manglende tetting rundt avløpsrør under servant. Ingen registrerte følgeskader på befaringsdagen.

-Membran i sluk er ikke synlig; trolig er det benyttet primer, som var vanlig på oppføringstidspunktet, men som ikke tilfredsstiller dagens krav til tetthet.

-"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen – rengjøring eller utskifting anbefales.

-Toalett er skrudd fast og plassert nær innkassing, noe som ikke er i samsvar med dagens krav til tilgjengelighet.

-Ingen fukt registrert ved overflatemåling i tilgjengelige deler av våtsone.

-Hulltaking foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

-Vannuttak for badekar er plassert på yttervegg, uten registrert kondens eller fukt.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak

Overflater og tettesjikt vurderes å ha oppnådd eller nærmer seg forventet levetid. Primertetting gir redusert fuktsikkerhet etter dagens standard. Lokale overflateskader og løs flis kan gi økt risiko for fuktopptak i underlaget over tid.

Våtrommet anbefales oppgradert på kortere sikt for å tilfredsstille dagens krav til tetthet og funksjon. Inntil oppgradering utføres, anbefales montering av vannsensor som forebyggende tiltak mot lekkasje.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.22 Våtrom: 1. etasje - Bad



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Badet er fra 1986 og ble oppgradert i 2001 med nytt veggbelegg og innredning.

Rommet (membran) er oppført etter forskriftskrav før 1997 og gis derfor automatisk tilstandsgrad TG 3 basert på alder og forventet levetid.

Belegg på gulv og vegg.

Utstyr: Dusjnisje, toalett, og servant i innredning.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 35 mm fall fra topp slukrist til topp terskel.

Merknader:

-Gulvet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling langs vegg i dusj ved spyling.

-Sokkel danner sperre mot sluk og ligger høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

-Sprekk i belegg rundt slukrist. Det ble registrert noe forhøyede fuktverdier i plate ved måling på befaringsdagen.

-Ingen fukt registrert ved overflatemåling eller hulltaking fra tilstøtende rom, men det ble observert bruk av plast samt vannmerker i nedre del av veggplater.

-Mindre lekkasje i overgang mellom dusjslange og dusjhode, trolig grunnet slitt o-ring.

Eldre tettesjikt og lokalt sviktende detaljer rundt sluk og sokkel medfører økt risiko for fuktopptak i underlaget over tid. Skade på belegg rundt sluk kan gi redusert tetthet, og sperre mot sluk reduserer avrenningsevnen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales lokal utbedring av belegg ved sluk.

Montering av dusjkabinett anbefales som midlertidig tiltak for å redusere fuktbelastning frem til full oppgradering av våtrommet kan gjennomføres.

Dusjslange og o-ring bør skiftes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.23 Våtrom: 1. etasje - Vaskerom/bi-inngang



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Vaskerommet (membran) er oppført etter forskriftskrav før 1997 og gis derfor automatisk tilstandsgrad TG 3 basert på alder og forventet levetid.

Overflater vurderes å være i normal stand i forhold til alder.

Merknader:

- Vindu, karmen og listverk vil ikke tåle belastning fra fritt vann.
- Hulltaking er ikke utført da vannuttak er plassert på yttervegg. Ingen forhøyede fuktverdier registrert ved overflatemåling.
- Fall på gulv er mindre enn referansenivået, men funksjon vurderes ivaretatt med oppbrett av membran i dørterskel.

Levetidsbetraktning:

Forventet levetid for våtrom med eldre membranløsninger er normalt 20–30 år, avhengig av bruk og vedlikehold. Basert på alder vurderes våtrommet å være ved eller over forventet levetid.

Anbefalte tiltak

Eldre membran og begrenset fall mot sluk gir økt risiko for fuktvandring og vannansamling ved lekkasje eller søl. Vindu og treverk i rommet er utsatt for fuktskader ved direkte vannsprut. Det anbefales forsiktig bruk av vann i rommet og etablering av sprutsikring ved vindu og utsatte flater. På sikt bør rommet oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til tetthet og vannføring.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.24 Øvrig: Skorstein over tak



Beskrivelse

Elementpipe med ildsted i stue 1. etasje.

Merknader:

- Skorstein på loft er ikke besiktet grunnet manglende loftsluke.
- Sprekk i brannplate i ildsted.
- Sprekk i en flis, "bom" i fliser omliggende ildsted.

Ingen registrert lekkasje er skader ved besiktelse av skorstein over tak/kaldt loft.

Ingen spesielle merknader registrert på innkledd skorstein over tak.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Skorstein over tak var ikke mulig å kontrollere under befaring grunnet beslag.

Det ble ikke observert noen visuelle avvik på synlig del av pipe innvendig eller beslag over tak.



6.25 Øvrig: Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i naturstein.

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

-Sig i lysgraver, ingen umiddelbar behov for tiltak.

6.26 Øvrig: Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp

- Innvendig trapp fra byggeåret, oppmalt i overflater i senere tid, normal brukslitasje i overflater, noe spenninger.
- Rekkverk på trappevange er ikke barnesikret, det er for stor åpning mellom horisontale bord der maks åpning skal være 2 cm.

Utvendig trapp

- Lavt rekkverk tilknyttet utvending trapp.
- Manglende håndløper på vegg.
- Mindre horisontalriss i kjellervange.

6.27 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med glatt og profilert utførelse, normal brukslitasje i overflater.

Merknader:

- Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, dette hindrer luftutveksling, samt noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
- Enkelte dører behøver justering.

6.28 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

Deler av tak-ess plater på vaskerom/bi-inngang 1. etasje skiftet i forbindelse med registrert fukt/misfarging i 2005. Skade ble meldt inn til forsikringsselskap, uten at skade ble påvist. Himling er underliggende bad 2 .etasje. Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling eller hulltaking tilstøtende våtrom 2. etasje på befaringsdagen.

Overflater generelt har stedvis blitt oppgradert og fornyet, ikke nærmer beskrevet i rapport.

6.29 Øvrig: Garasje - 1990



Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur av betongblokker og plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Saltak i tre som er teknet med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer med enkle glass.
Aluminiums port m/port åpner. (Montert 2019)

Merknader:

- Riss/svinnriss i stedstøpt gulv.
- Manglende klemlist platon/fuktsikring.
- Boe slitt overflate brystning ytterdør.
- Yttervegg behøver stedvis slemming/tetting.
- Manglende musetetting.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.
Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.

Bygningen inngår ikke i NS3600-kravene og vurderes derfor ikke med tilstands- eller konsekvensanalyse, da de anses som sekundære konstruksjoner i forbindelse med salgsprosessen. Enkelte områder er anmerket ut fra observasjoner.

6.30 Øvrig: Kjellerentre/teknisk rom

Beskrivelse

Rommet har betonggulv, yttervegger i betong og lettvegger kledd med panel.
Utstyr: Varmtvannsbereider, stoppekran, vannuttak og vannmåler.
Mekanisk avtrekk.
Sluk i gulv.

6.31 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Støttemur
- Ildsted/Skorstein
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme