

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hauabakkvegen 41 , 4355 KVERNALAND

 TIME kommune

 gnr. 28, bnr. 670

Sum areal alle bygg: BRA: 337 m² BRA-i: 296 m²



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 31.03.2026

Oppdragsnr.: 11795-1061

Eiendomsverdi ref nr: Q06776

Autorisert foretak: Borg Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Walther Schoenmaker



BORG TAKST AS 

NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Borg Takst AS

BORG TAKST AS er en etablert takserings bedrift med kontor i Arendal, Agder og i Bryne på Jæren i Rogaland fylke.

Vi har langtidserfaring i fra takstbransjen både privat, næring og offentlig sektor.

BORG TAKST AS leverer rådgivingstjenester innen taksering ved omsetning av eiendommer både bolig og næring.

Tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom, energirådgivning med dokumentert tiltaksplan, vurdering av feil og mangler ved eierskifte.

Verdi taksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, våre taksmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning.

Som autorisert medlem av NITO gjennomfører vi jevnlig kurs og tar i bruk aktuelle resurser iht. dagens regelverk for å opprettholde kunnskap.



Rapportansvarlig



Walther Schoenmaker

ws@borg-takst.no

480 55 432



BORG TAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag.

Enebolig fra 1998.

Bygningen er generelt i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstands anmerkninger som i hovedsak skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.

Det er påregnelig med noen påkostninger for utbedringer av enkelte påpekte tilstands anmerkninger på sikt.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger eller vedkommendes stedsfortreder.

Enebolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig oppført med grunnmur i betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.

Trebjelkelag mellom etasjer.

Saltak i tre tekket med tegltakstein.

Vinduer og dører med isolerglass

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er belagt med blant annet parkett, laminat og fliser.

Innvendige vegger og himling i ferdig malte overflater og tre panel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommene i bolig med varierende alder .

Baderom i 1.-2.etasje er flislagt.

Vaskerom 1.etasje med vinyl belegg på gulvet

Plast sluk i gulv.

Bad/vaskerom i underetasje sokkel leilighet.

Vinyl belegg på gulvet, våtroms plater på vegg.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett,

dusjvegger/hjørne og

opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med slette fronter, samt

benkeplate av laminert spon.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenhet

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger og avløpsrør er av plast (rør i rør).

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Boligen har brannvarslere og håndslukker.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeåret.

Bygningen er oppført med grunnmur i betong..

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Tildekning av lysgrav i terreng rundt kjeller vinduer (rist) kan anbefales hindring mot personskade/fall.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse hos kommunen, men byggemelding fra 1996.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

Boliger eldre enn 1998 får ikke utstedt ferdigattest. Kjøper

overtar ansvaret for eiendommen,

herunder manglende ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Godkjente tegninger fra kommunen samsvarer ikke med dagens bruk av bad i 1. etasje. og

underetasje. Kjeller er innredet med en sokkel leilighet,

kjøkken i leilighet er tegnet inn som bod, innredet soverom i bolig del kjeller er oppført i senere tid.

Ukjent om bruksendring/godkjennelse foreligger.

Eventuell fremtidig bruksendring

av rommene påhviler kjøper, herunder ansvaret for å få

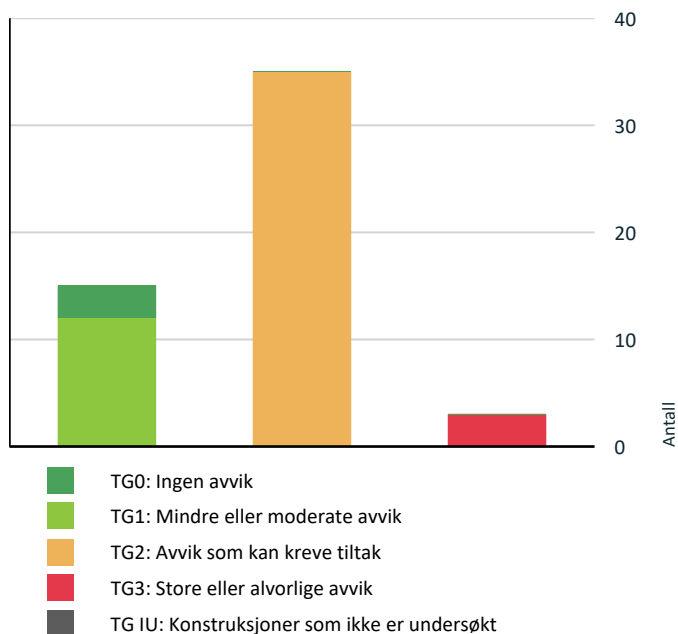
godkjent bruken og de økonomiske

konsekvensene det kan medføre å få godkjent bruken av

rommene.

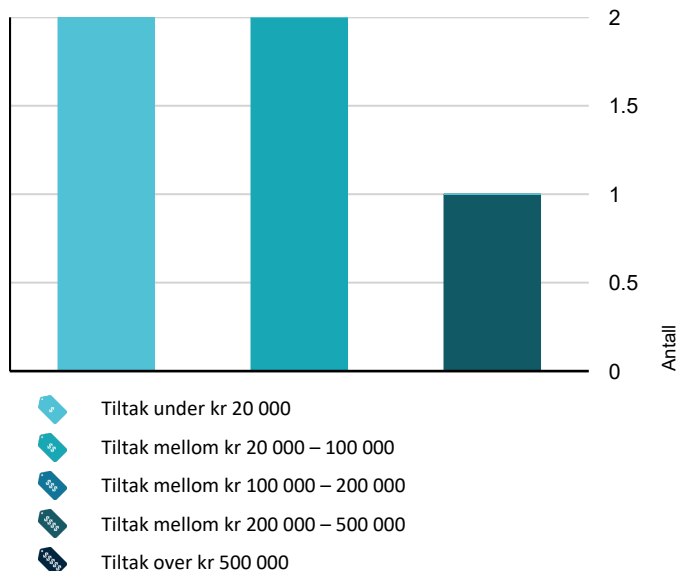
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsbygninger som f.eks. boder gis kun en enkel beskrivelse. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av samtlige bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det er ikke foretatt radon måling eller andre geotekniske undersøkelser av grunnen i berørt område. Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom boenhetene. Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3. 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. Terrasse/balkong arealer må betraktes som ca. det er av takstmann ikke foretatt kontroll av evt. godkjenning eller påbud på evt. foreliggende krav iht. oppføring av konstruksjoner. Det er ikke opplyst om at det har vært aktivitet etter tidligere skadedyr, om det skulle oppdages aktivitet anbefales det behandling. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger. 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.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Taktekkning Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
!	Utvendig > Vinduer Gå til side
!	Utvendig > Dører Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke montert rekkverk i innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1998

Kommentar
Eiendomsverdi på nett

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Innredet soverom kjeller	I regi av eier, dokumentasjon er ikke fremvist.
------	-----------------------------	---

- Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nærmere inspeksjon og vurdering av taktekkning anbefales når forholdene gjør det mulig.
et forbart, selvklebende tettestånd brukt som erstatning for tradisjonelle beslag på tak, særlig der det er krevende overganger som må tettes ordentlig



Sprukket bly

UTVENDIG

TG 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkningen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Bly i overgang tak/vegg er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke. Sprekk i bly observert ved karnapp.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

Påregnelig med noe riss/prekk i bly overgang tak/vegg ved karnapp. Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. Snøfanger må vurderes etableres for god personsikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



📍 TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Utvendig kledning fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig kledning er generelt i god stand iht.alder, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder. Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold. Stedvis noe liten luftning bak kledning, ved kanapp overgang bly dette kan øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Varierende tilstand på musebånd bak kledning anbefales ytterlig kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uten god lufting får ikke fukt tørke ut verken fra innsiden (diffusjon) eller utsiden (regnvann som blåser inn). Langvarig fuktbelastning kan føre til fuktskader med nedbrytning av materialer som f.eks. sopp eller råte i trevirke.

📍 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Befaring er utført fra bakkenivå pga. sikkerhet for undertegnede Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er ikke synlig etablert luftte spalter i raftekasser.

Loft mangler inspeksjonsluker i (kne) kott.

Begrenset tilkomst for besiktelse via lofsluke. Lofsluke er ikke isolert og det er ikke montert pakning på lofsluke, dette øker varmetapet og faren for kondensering på loftet.

Avskalling i plastbelegg rundt isolasjon ventilasjonskanaler.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Inspeksjonsluke med trapp anbefales etablert, rørgjennomføringer på loft anbefales inspisert, noe løse rørdeler.

Uten inspeksjonsluke øker risikoen for at lekkasjer eller skader forblir uoppdaget, noe som kan medføre betydelig skadeomfang og kostnader. Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.



📍 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag. Vindu av eldre dato (1998), ca. 28 år forventet levetid på 20-40 år. Påregnelig med utskiftninger av de eldste og mest utsatte vinduer/dører på sikt.

Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Avskalling, nedbrytning i utvendige vinduskarmen fasade sør 2.etasje. Enkelte vinduer i 2.etasje er noe strie å betjene ved lås/barnesikring.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Tilstandsrapport

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Overflatebehandling, noe justeringer/smøring kan anbefales.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Dører har noe varierende alder.
Enkelte dører skiftet ut i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har noe varierende alder, normal slitasje påregnelig med noe nedbryting i utvendig treverk.
Noe nedbryting terskel ytterdør, påregnelig med noe slitasje i hengsler og beslag i dører fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Iring/korrosjon i hengsler og beslag

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

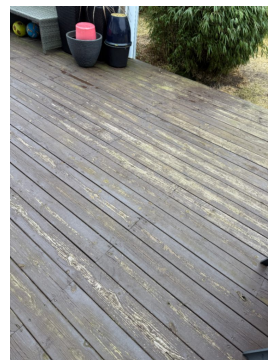
Mindre ujevnheter i terrassegulv, kan skyldes manglende fundamentering.

Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers. Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers.
Høyde rekkverk på g0 cm er for lavt iht. dagens krav på 1 m.
Stedvis slitasje i trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers.
Overflatebehandling må påregnes.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i betong og tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler hånd rekke i vegg ved utvendig trapp kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende håndrekke på vegg ved en utvendig kjellertrapp innebærer flere sikkerhets- og bruksmessige konsekvenser ifbm. personsikkerhet, økt fallrisiko.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett og øvrige. Himling med tre paneler og ferdig malte overflater..

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkett fra byggeår, påregnelig normalt med noen småhakk og mindre knirk enkelte steder. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette, tilstand vil kunne forverre seg over tid.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

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

Knirk i tregulv på loft og målte skjevhet gulv kjeller. Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder. Gulv i bod/teknisk rom i kjeller er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet, ved en evt. lekkasje vill vann kunne spredes ut mot sideliggende rom.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Vinylbelegg som ligger på gulv med varmekabel vil over tid tørke ut og anbefales ikke brukt som membran ved en eventuell oppgradering.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe over tak kun besiktet fra bakkenivå.

Det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på feiekontroll.

På generelt grunnlag kan feiekontroll inspeksjon av ildsted/pipe anbefales

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Ildfast plate på gulv under feieluke på i kjeller mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Pipe over tak med påmontert beslag, kun besiktet fra bakkenivå.

Det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på feiekontroll.

På generelt grunnlag kan feiekontroll inspeksjon av ildsted/pipe anbefales



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er målt fuktverdier på 10 % vekt i nedre del av påførende yttervegg stue i kjeller, som er under grense nivå for fukt. Det bemerkes likevel at yttervegger er påført og er i hovedsak skjulte overflater, dermed kan stikkprøver ikke avdekke heldekkende områder.

Påførende yttervegger og oppforede gulv i kjeller kan være en risikokonstruksjon, fukt kan skyldes kondens, at grunnmuren transporterer fukt eller svikt i utvendig fuktbeskyttelse/drenering. Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.



TG 3 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Trappen har store skader.

Innvendig kjellertrapp mangler rekkverk. Det mangler håndrekk inntil vegg.

Sluk i utvendig kjellerhals bør holdes åpen og fri for løv etc, dette for å hindre oversvømmelse ved mye nedbør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende rekkverk på en trapp innebærer økt risiko for fall og personskaade. Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har profilerte innerdører, i hovedsak fra byggeåret. påregnelig normalt med noe justering. Innerdører med varierende alder, normal bruks-alderingsslitasje i overflater.

Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

Enkelte innvendige dører tar i karm og må påregnes justert.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeåret.

Flis på gulv og vegg.

Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning.

Varme i gulv.



LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser, samt taket med malte trepaneler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Vindu i våtzone badekar. Mindre riss og misfarging i fuger mellom fliser på vegg i dusj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon.

Baderom anbefales oppgradert, o Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon.

Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder. vervåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtzone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Høy terskel i dusj (4 cm)

Lav terskel i dør til bad, anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tilstandsrapport

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Membran i sluk er ikke synlig.

Hakk i flis. Høy terskel i bunnskinne til dusj, lite fall på gulvet utenfor dusj kan føre til at vann blir liggende.

Rist i vegg badekar er limt fast, begrenset tilkomst.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.

Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Mindre riss/sprekk i silikonfuge i overgang gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Silikonfuger i overgang gulv og vegg anbefales oppgradert/skiftet ut.



Sannsynlig smøre membran som er brukt på hele badet, mansjett membran lokalt rundt sluk i dusj ifbm tidl. reparasjon. Tidligere lekkasje fra sluk i dusj ifølge eier, utbedret i 2025 av Enviro for mer info konferer eier.

Tiltak: ny sluk. reparert tak bad 1 etg. som følge av fukt ned.

Dokumentasjon er ikke fremvist

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran er ikke direkte synlig.

Sluk under badekar anbefales kontrollert, vedlikehold.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



LOFT > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Normale bruks-alderingslitasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Innredning fra byggeåret er noe slitt, mindre hakk i vask.

Konsekvens/tiltak

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

Vurderes skiftet ut etter behov.



LOFT > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

LOFT > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.



1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Flis på gulv og vegg.
Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning, og uttak for vaskemaskin.
Varme i gulv.



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderom ukjent alder antatt fra periode 2015 - 2020
Veggene har fliser, samt taket er malt.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, terskel på ca. 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

Misfaring/svertesopp i silikonfuger i dusj, silikonfuge anbefales oppgradert/skiftet ut.

Silikonfuger inneholder normalt antimuggmiddel, men når denne effekten forsvinner over tid, kan det utvikles svarte prikker inne i selve silikonen. Disse kan som regel ikke vaskes bort.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut.

Misfargede fuger kan være tegn på høy fuktbelastning i dusjonsone som ikke er unormalt ved daglig bruk.

Mikrosprekker i fugemassen kan føre til at vann trekker inn bak fugene og at silikon fuger sprekker opp, fukt kan legger seg mellom membran og flis, dermed ikke tørke tilstrekkelig ut evt. føre til nedbrytning av materialer over tid.



1.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran er synlig ført under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Ingen direkte synlige merknader.

Plastsluk i gulv og synlig membran under klemring i sluk.

TG.2 er gitt med bakgrunn i manglende dok. og alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/tettesjikt som har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følger av alder.



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitæretstyr og innredning

Beskrivelse

Normale bruks-alderingsslitasjer.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

1.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater mot våtsone på våtrommet.

Undersøkelsen viser Ingen registret fukt eller symptom på fukt i vegger på befaringsdagen.



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerommet er fra byggeåret.
Vinylbelegg på gulv og malte overflater på vegg.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderommet er fra byggeåret.
Vinyl belegg på vegger, malte panel i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er ikke tilfredsstillende fall på gulvet mot sluk.
Ukjent om det er varme i gulvet, ikke registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik på varmekilde.
- Det er registrert knirk i gulvet.

Det er registrert motfall på gulvet mot bod, det er fare for at evt lekkasje vann vill ikke ledes til sluk. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.

Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Mindre riss/sprekk i sveiset skjøtt på gulvet. Det registreres luftlommer under vinyl belegg i overgang gulv og vegg, som kan indikerer dårlig heft mot underlaget.

Oppbrett av vinyl belegg mot vegg er ikke pusset i, dette kan føre til at evt. fukt legger seg i mellom tetsjikt og vegg overflate.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

- Det må vurderes tiltak når badet/våtrommet skal oppgraderes
- Til tross for knirkelyder i gulvet, virker gulvets funksjonalitet ellers intakt, men tiltak kan ikke utelukkes.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Vaskerom (gulv) anbefales oppgradert.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk under innredning er begrenset besiktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er fare for fukt i konstruksjoner.

Riss/sprekk i skjøttet vinyl belegg på gulvet, mot fall på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Membranen må skiftes.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Tilstandsrapport

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Avtrekks ventil i himling er plassert nær vegg og har noe lite kapasitet, ventil trenger å bli renses. Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år)



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater mot våtsoner på våtrommet.

Undersøkelsen viser Ingen registrert fukt eller symptom på fukt i vegger på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannmerke i vinyl belegget på gulvet ved siden av vaskemaskin skyldes antatt tidligere forhold, det ble ikke registrert fukt i berørt område på befaringsdagen. Anbefales kontrollert for å minske risikoen for en evt. fremtidig vannskade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om vinyl er vannbestandig på overflaten, kan vann trenge inn i skjøter/overganger.

Dette kan føre til fukt i undergulv mulig begynnende føre til nedbrytning i materialer eller svekkelse i konstruksjoner over tid.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom.

Vinylbelegg på gulv og våtromsplater på vegg.

Utstyr: wc, dusjkabinett, uttak vaskemaskin og servant i innredning.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Baderommet er fra ca.2010.

Vinyl belegg på gulv , våtromsplater på vegger, malte overflater i himling.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Mindre glipper i overgang himling/vegg.

Synlige skjøter i malt himling.

Vindu i våtsone dusj, skjermet av dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 1 må tetsjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Dusjkabinett anbefales å beholdes for å redusere bruksbelastning av overflatevann.



KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, terskel på ca. 10 mm. Område bak dusjkabinett er ikke besiktet pga. begrenset tilkomst.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres luftlommer under vinyl belegg i overgang gulv og vegg, som indikerer dårlig heft mot underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran er synlig, sluk under dusjkabinett er ikke nærmere besiktet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Normale bruks-alderingsslitasjer.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Dusjkabinett er plassert foran avtrekk i vegg, og hindrer tilstrekkelig avzug.

Kondens i vindu viser til økt fukbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Bedre ventilering må etableres.

Tiltak til bedre utluftning/avtrekk anbefales.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen vesentlige tegn til fukt i konstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Bygningens kjøkkeninnredning er en design kjøkken fra UNIFORM , påregnelig normalt med noe slitasje i hengsler, dører og de mest utsatte steder.

- Tegn etter vannsøl ved oppvaskmaskin.

- Noe slitt bunnplate, påregnelig med noe justering av fronter.

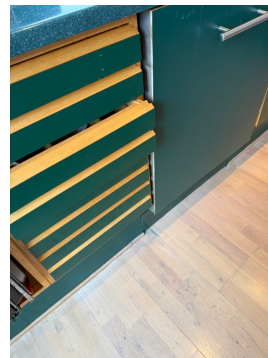
Kjøkken med gas anlegg tilkoblinger og tilbehør er ikke kontrollert av takstmann.

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.

Det er ikke montert vannstopper i underskap under vask.

Det er ikke registrert komfyrvakt.

Det er ikke montert dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fungerer ved enkel test.

Merknad: Motor som drifter ventilasjon har en forventet levetid på ca. 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter ukjent alder, normale bruks- og aldringsslitasje.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Kjøkkeninnredning, påregnelig med noe slitasje i hengsler, dører og de mest utsatte steder.

Vannmerker på vegg og bunnplate i underskap kjøkkeninnredning indikerer tidligere lekkasje, det ble ikke registrert fukt i berørt område på befaringsdagen.

Benkeplate 2 stk av forskjellige type matcher ikke.

Det er ikke montert vannstopper i underskap under vask.

Det er ikke registrert komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer. Økt risiko for skjulte vannskader

Uten vannstopper kan lekkasje fra rør, koblinger eller tilkoblede apparater pågå lenge før den oppdages. Dette kan medføre:

skade på gulv, sokler og innredning

skade på underliggende etasjer

fuktskader som kan utvikle seg til mugg og råte



KJELLER > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, fungerer ved enkel test.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er av rør i rør system.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist andre avvik:

Rom med plassering av vann installasjoner, stoppekran, bereder er ikke vann sikret, rom har sluk men ikke tetsjikt eller waterguard.

Noe mangelfull klamring av fordeler vannrør i samleskap

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• Andre tiltak:

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

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

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år



Bod/teknisk rom kjeller

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:

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

Synlige avløpsrør er av plast, ingen direkte synlige merknader.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

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

Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom.

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

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har mekanisk avtrekk, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Ventilasjonsanlegg fungerer men har noe lite kapasitet i forhold til dagens krav, bruksendring av rom kan øke behov for bedre utluftning. Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Serviceavtale på rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg og jevnlig utskiftning av filter anbefales. Anbefaler at det opprettes bedre ventilering i bolig, da spesielt i rom uten ventiler.

Tilluftspalter ved manglende dører anbefales etablert for optimal ventilering.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe, vedovn og elektrisk. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service. varmekabler på bad 2.etasje fra byggeåret..

Varmepumpe fra 2024 ifølge eier. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.

Med bakgrunn i alder (varmekabler bad) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Konsekvens/tiltak

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

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Ved en evt. oppgradering av bad må det vurderes kontroll/utskiftning av varmekabler i gulvet på bad.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har installert en ca. 300 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist andre avvik:

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.

Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom. Bereder er i normal stand iht. alder.

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

Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år. I 2010 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsbereidere på 2000 watt eller mer skal monteres med fast kobling med bryter når du bygger nytt, eller rehabiliterer det elektriske anlegget.

Bereder plassert i skap i bad/vaskerom kjeller på ca. 120 liter, antatt fra ca. 2010. Bereder er i normal stand, men bunn av skap mangler tilstrekkelig understøtte.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Utbedring av tetsjikt i rom og lekkasjesikring og av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.



Kjeller bod/teknisk rom



Bereder i bad/vaskerom sokkel leilighet

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Kjølerom på kjøkken i 1.etasje er i stand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjølerom på kjøkken i 1.etasje er i stand, brukes kun som matbod, kjøleanlegg er fjernet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Om kjølerom ønskes å ta i bruk til sitt formål må kjøle anlegg installeres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1998
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Varmepumpe 2024, Alfa Energi.
2026, 2 stk. EL-bil ladere installert. Firmanavn: E-Tech Elektro
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ute belysning i tak kasser av eldre dato, ukjent status.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring) fra byggeåret.

Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.

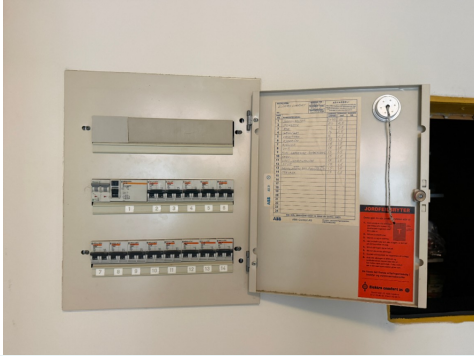
Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn, det er registrert noe mindre fall i terreng mot grunnmur. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres ytterligere drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.



TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmursplast er stedvis ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påført og kledd. Drens anbefales kontrollert evt. med kamera inspeksjon, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig.

Stor eller tett vegetasjon i nærheten av grunnmur og dreneringssystem kan ha flere negative konsekvenser: trenge inn i drensør, tette dreneringssystemet og redusere eller stoppe vannavrenningen.

Normal tid før vedlikehold av dreneringssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av dreneringssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Videre undersøkelser anbefales før kjøp.

Manglende vedlikehold og mulig avleiring i drensørene kan redusere dreneringssystemets kapasitet over tid. Dette kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og kjelleryttervegger, med risiko for fuktinntrengning.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Enkelte riss/sprekker i grunnmur ved sålebank kjellervinduer, er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Små riss kan fungere som kapillæråpninger der vann trekker inn i konstruksjonen.

Konsekvens: Økt fuktinnhold i murverket, med risiko for saltutslag og frostskaader, riss/sprekke kan utvide seg.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Forstøtningsmur ved kjeller vange i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er avvik:

Riss/sprekk synlig armering i bunn forstøtningsmur ved kjeller vange. Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Enkelte hull etter formstag grunnmur er ikke ipusset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Små riss kan fungere som kapillæråpninger der vann trekker inn i konstruksjonen.

Konsekvens: Økt fuktinnhold i murverket, med risiko for saltutslag og frostskafer, riss/sprekk kan utvide seg.



Støttemur kjeller vange

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Iht kart fra NVE ligger eiendommen i et boligområde. Det er utarbeidet en risiko rapport med indentifisert 3 stk. kartlag tilknyttet eiendommen (vedlegg) som anbefales gjennomgått. NVE henviser blant annet til aktomshets område for Radon med nivå lav/moderat. Grunnforhold rundt eiendommen er ellers ikke vurdert av takstmann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre sig i terreng med belegningsstein kan skyldes preparering av underlagt og slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mindre sig i terreng med belegningsstein skyldes ofte utilstrekkelig preparering og komprimering av underlaget samt naturlig slitasje over tid. Dette kan gi ujevn overflate, oppsamling av vann, økt risiko for videre setninger.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås

Vurdering av avvik:

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

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

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Avløpsrør med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Lovlighet / HMS – krav iht. til rømning, og takhøyde.

- Minste soverom: avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat, alder på anlegg er ikke kontrollert.

Ukjent status på Radon. Radon: det er ikke utført måling av radon i boligen. Konstruksjon er lukket og

det kan derfor ikke verifiseres tilstand eller om radonsperre er etablert.

Radon med høy konsentrasjon i inneluft kan øker risikoen for lungekreft.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp i kjeller, fare for personsikader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

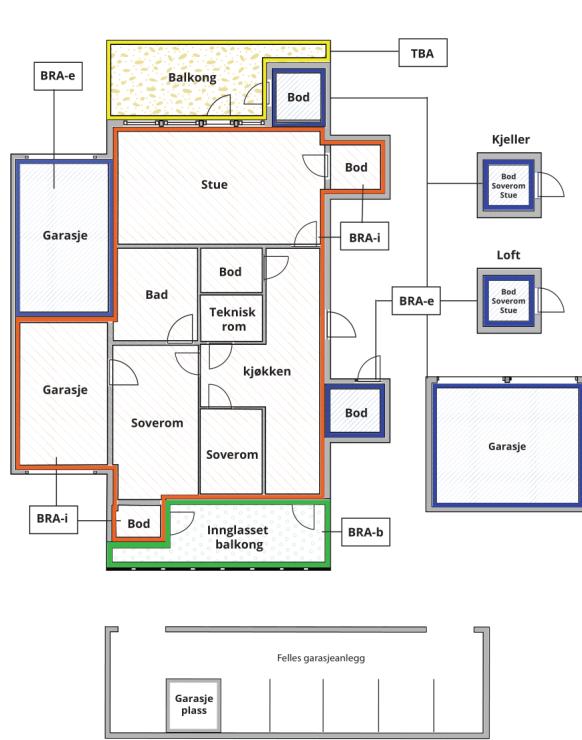
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	84			84	52
1.Etasje	111			111	
Kjeller	101			101	
SUM	296				52
SUM BRA	296				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad		
1.Etasje	Entré /gang, bad, vaskerom, kjøkken, stue, spisestue		
Kjeller	Hobbyrom (bolig del), soverom (bolig del), entré/gang (sokkel leilighet), bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		

Kommentar

Kjelleren innredet med sokkel leilighet på ca.68 m2 og bolig del kjeller på ca.33 m2
Rom benevnelse er iht dagens bruk, det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.
Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måle verdig på grunn av skrå himling / lav takhøyde.
Koffert loft er ikke målbart.
1.etasje_terrasse på TBA ca. 39 m2, terrasse ved inngangsparti på ca. 13 m2.
Terrasser/balkonger arealet må betraktes som ca.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Ferdigattest eller midl. brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse hos kommunen, men byggemelding fra 1996.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

Boliger eldre enn 1998 får ikke utstedt ferdigattest. Kjøper overtar ansvaret for eiendommen, herunder manglende ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Godkjente tegninger fra kommunen samsvarer ikke med dagens bruk av bad i 1. etasje. og underetasje. Kjeller er innredet med en sokkel leilighet, kjøkken i leilighet er tegnet inn som bod, innredet soverom i bolig del kjeller er oppført i senere tid.

Ukjent om bruksendring/godkjennelse foreligger.

Eventuell fremtidig bruksendring

av rommene påhviler kjøper, herunder ansvaret for å få godkjent bruken og de økonomiske konsekvensene det kan medføre å få godkjent bruken av rommene.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Innredet soverom kjeller 2024, for mer info konferer eier.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		41		41	
SUM		41			
SUM BRA	41				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	

Kommentar

Garasje utgjør ca. 27 m² av sum areal.
Loft, areal er ikke målbart.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	295	1
Garasje	0	41

Kommentar

Enebolig

Kjeller.
Bolig Kjeller: P-rom: Hobbyrom, soverom
Sokkel leilighet: P-rom: Entré/gang, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken

1.Etasje.
P-rom: Entré/gang, bad, bi-inngang, vaskerom, kjøkken, stue/spisestue.
S-rom: Kjølerom.

2.Etasje/loft.
P-rom: Loftstue, 4 soverom, bad.

S-rom: Kryp loft

Garasje

1.etasje.
S-rom: Garasje, bod.

Utvendig vedbod bak garasje på ca. 14 m² er ikke nærmere vurdert.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Walther Schoenmaker	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1121 TIME	28	670		0	707.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hauabakkvegen 41

Hjemmelshaver

Lillegraven Agnes Elisabeth Holmen, Eriksen Stian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Kvernaland. Tomten er opparbeidet og beplantet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tomten er opparbeidet og beplantet, belegningsstein i gårdsrommet. Ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeåret.

Bygningen er oppført med grunnmur i betong.

Tinglyste/andre forhold

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsbygninger gis kun en enkel beskrivelse. Enkelte vinduer i underetasje tilfredsstiller ikke alle kravene i byggeforskriftenes vedr. rømning og lys i rom for varig opphold.

Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning. Takhøyde i underetasjen er i snitt lavere enn 2.40.

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Soverom i kjeller er innredet i regi av eier i senere tid (2024) ukjent om bruksendring foreligger.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering/oppbevaring.

Byggeår

2000

Kommentar

Eiendomsverdi på nett

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er normal vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje m/bod er oppført i 2000 iht. eiendomsverdi på nett.

Garasje er oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i betong/mur og lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler ..

Saltak i tre som er tekket med tegl takstein.

Hvit lakkert port m/automatisk åpner, ikke funksjons testet.

Flislagt gulv i bod.

Det var mye oppbevart i bod og på loft begrenset besikket.

Garasje i normal stand iht. alder.

Merknad.

- Noe grønske på takstein

- Takkonstruksjon er noe lite utluftet ved raftekasser, taksperer uten drager er ikke avstivet på tvers (innsiden)

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	
2	31.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.