

# Hagabakka 15

# 4310 HOMMERSÅK

## Tilstandsrapport

## Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1975

BRA: 296 m<sup>2</sup>

BRA-i: 296 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

4

TG-2

24

TG-3

4

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. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, 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 bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige 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 etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig 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/24145>

### 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige 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

### Renner og nedløp

#### Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Lekkasje fra takrenne ved terrasse.

Det mangler enkelte nedløpsrør.

#### Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Utskifting av takrenner må påregnes.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

### Ventilasjon

#### Oppsummering

Unntatt kjøkkenvifta har bygningen kun naturlig avtrekk i våtrom og utlufting i bygning ellers er basert på ventiler i vegg og lukkevinduer.

Bygningen er generelt noe lite utluftet og det er tegn til kondensering i vinduskarmer og på utsatte steder. Ventilasjon i våtrom bør vurderes oppgradert med mekanisk fuktstyrt avtrekk. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Våtrom har kun naturlig avtrekk, og tilsynelatende noe lite kapasitet på utluftning, dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette.

#### Anbefalte tiltak

Ventilasjonsanlegget bør oppgraderes.

Det anbefales etablert mekanisk fuktstyrt avtrekk på vaskerom.

Det er like viktig å beregne til luft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften, mangelfull avtrekk kan fører til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

### Våtrom: Bad \_ Underetasje.

#### Oppsummering av overflater

Baderom anbefales oppgradert pga. tilstand og alder.

Område bak dusjkabinett er ikke besiktet pga. manglende tilkomst.

Gulvet har fall retning sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Sluk under dusjkabinett er ikke nærmere inspisert pga. begrenset tilkomst.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

- Det registreres bom (luftlommer) bak fliser på vegg, u fagmessig overganger mellom våtromsplater og fliser på vegg.

- Sprekk i flis øvre hjørne vegg.

- Misfarging i vinylbelegg på gulvet, enkelte luftlommer i overganger gulv/vegg.

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

#### Anbefalte tiltak overflater

Rommet har påvist skader og en oppgradering må påregnes.

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

## Øvrig: Vaskerom

### Oppsummering

Med bakgrunn i manglende membran og rommets manglende våtromsstandard er ikke samtlige kontrollpunkt for våtrom beskrevet.

Gulvet har fall til sluk, men overflater er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet.

Ved spredning av vann vil fukt kunne trekke inn i sideliggende rom.

Merknader:

- Utettheter i tetsjikt overgang gulv/vegg og rundt sluk.
- Riss/sprekke i gulvet.
- Det er ikke etablert membran/tetsjikt i overgang gulv vegg.
- Kun naturlig av luftning.
- Utettheter i overgang gulv vegg og himling.
- Salt/kalk utslag i gulvet, indikasjon på tidligere transport av fukt.
- Trepanel er ikke egnet som tetsjikt i våtsone
- Det er ikke etablert tilstrekkelig tetsjikt/membran i overgang gulv/vegg med fare for at evt. overvann vill kunne spres ut mot side liggende rom.

Med bakgrunn i alder og påviste forhold står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Det blei ikke foretatt hulltaking pga. begrenset tilkomst i yttervegg og tilstand, rørpropplegg ligger i hovedsak synlig utpå vegger.

Det ble foretatt fukt søk i overflater uten at det ble avdekket fuktskader

### Anbefalte tiltak

Vaskerom fremstår som utett og må påregnes oppgradert for å kunne tilfredsstille dagens dagens krav til våtrom.

Membran anbefales etablert, fall utbedret

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

## Bygningsdeler med TG2

## Drenering

### Oppsummering

Pga tilliggende konstruksjoner er det ikke mulig å kontrollere om bruken av grunnmursplast enkelte steder. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Grunnmursplast er 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 påforet og kledd.

Bolig ligger i et skrånet terreng.

Det registreres noe salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater i bod, det

Enkelte taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.

### Anbefalte tiltak

Antatt normal slitasje på drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

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

Takrenne uten nedløp anbefales utbedret/oppgradert vann bør ledes vekk fra grunnmur eller føres i et avløpssystem.

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

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

Enkelte mindre riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).

Enkelte hull etter formstag i grunnmur er ikke ipusset. Noe synlig rust/armering i betongskille mot. Dette vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

### Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, kan det anbefales en gjenpussing.

---

## Støttemur

### Oppsummering

Det registreres skjevhet/ retningsavvik i støttemur ved utvendig hjørne i gårdsrommet som antas å være som følge av jordtrykk eller telebelastning.

### Anbefalte tiltak

Skjevheter må vurderes rettet opp, lokale tiltak med gravearbeid legges til grunn. Estimert kostnad. kr. 10 000,-

---

## Rom under terreng

### Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Tegn etter tidligere fuktskader i trepanel på vegg i bod tilknyttet garasje, skyldes antatt tidligere utettheter i fra takterrasse, eldre forhold som ble utbedret ifølge eier.

Påførede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av papp som dampsperre. Dette kan øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

### Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser kan anbefales.

---

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket tilfredsstillt krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Balk

Taktekning tak terrasse over garasje ble oppgradert for ca. 8 år siden ifølge eier. Ongen er teknet med glassfiber, takterrassen er teknet med papp.

Fallforhold på overflater takterrasse lot seg ikke kontrollere pga. terrassebord, noe ujevnheter i terrassebord.

TG.2\_ Tekkingen med glassfiber har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Glassfiber er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og tørker ut over tid.

Tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter.

### Anbefalte tiltak

Balkong/takterrasse må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne.

Glassfiber tekkingen antatt fra byggeåret bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter, vurderes oppgradert.

---

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karm/lasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.

Det registreres punktert glass i takvinduer på loft. Sidedør garasje har defekt lås.

Ytterdør ved hovedinngang fra byggeåret, inne slående dør.

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.

Enkelte innerdører og vindu tar i karm og har behov for noe justering.

Vinduer med sålebønk i granitt ved underetasje er noe løst og ligger ikke tett inn under dryppkant vinduskarm og har behov for justering.

Knagesår etter husdyr i skyvedør terrasse.

TG.3\_Balkongdør vinduer fasade øst fra 1981 + 2 stk. takvinduer på loft er nedbrutt og må påregnes skiftet ut i nær fremtid

### Anbefalte tiltak

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Utskifting av balkongdør/vinduer (øst)+ 2 stk takvinduer pga skade/slitasje må påregnes. Estimert. Kostnad. fra kr 50 000,-

## Yttervegger

### Oppsummering

Utvendig kledning med varierende alder, i hovedsak er kledning som er skiftet i senere tid i generelt i god stand.

Normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder.

Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold.

Stedvis noe lite avstand mellom kledning og underlag i bunn, dette kan øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

Noe nedbrytning i stående kledning underetasje, skyldes manglende luftning mot sålebønk (granitt). Noe lite luftning liggende kledning balkong

Det er ikke registrert bruk av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon ved balkong.

### Anbefalte tiltak

Lokal vedlikehold av fasader påregnes.

Utbedring av riss/sprekker i fasadene anbefales.

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe, skyldes tidligere forhold.

Dampsperra i kott er ikke tilfredsstillende tettet mot ventilasjonskanal.

### Anbefalte tiltak

Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.

Tetting rundt ventilasjonskanaler gjennomført yttertak på loft må kontrolleres/utbedres for å unngå luftlommer/utettheter/energitap.

## Taktekking

### Oppsummering

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget. Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

- Det er ikke montert fugletetting under taksteinen

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

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

### Anbefalte tiltak

Mose anbefales fjernet, mose tiltrekker fukt

Nærmere inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette.

- Tegn etter tidligere fuktskader i himling stue ved siden av pipe, skyldes antatt tidligere utettheter fra pipe.

- Fuktskader i parkett stue, antatt etter vannsøl.

Det ble ikke registrert fukt i berørte område på befaringdagen.

Enkelte glipper i laminat på loft.

### Anbefalte tiltak

Tidligere fuktskade i himling med tak-ess plater, må vurderes oppgradert.

TG.3- estimert kostnad for lokal reparasjon himling/vegg ca. kr.20 000,-

TG.3- estimert kostnad for oppgradering/utskiftning av parkett. ca. kr. 50 000,-

Ytterligere undersøkelser foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Tidligere vannlekkasje fra pipe utbedret med stålbeslag på pipe over tak, fuktskader i himling stue relateres til tidl. lekkasje.

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert

- Fukt/saltutslag på pipe loft, dette tyder på at pipen transporterer eller har transportert fukt. Det trekker noe sotvann ut fra feieluken i kjelleren.

- Sprekk i hjørne steinplate foran vedovn.

Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.

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

Det er ikke fremvist dokumentasjon på feiekontroll.

### Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.



## Trapp

### Oppsummering

Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe knirk, slitasje og småhakk i overflater.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Innvendig trapp er ikke barnesikker iht dagens krav vedr avstand mellom spiler/trappetrinn. Maks tillatt åpning mellom trinn og vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm, og maks avstand mellom horisontale bord i rekkverk er 2 cm.

Det er ikke montert håndreke inntil vegg ved trapp.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Det registret knirk i trapp.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

TG\_3. Utvendig trapp ved siden av garasje har påvist setningsskader, ukurante høyde på trinn, håndreke mangler.

Estimert kostnad lokal oppgradering kr:10 000

### Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

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

### Anbefalte tiltak

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

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.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør er i hovedsak fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det er noe irring/korrosjon på vannrør i kobber, enkelte vannmerker i panel vaskerom kan indikere tidligere transport av fukt.

Vannrør er uisolerte, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk.

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

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

### Anbefalte tiltak

Vannledninger anbefales skiftet i forbindelse med en evt. fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Det registreres skjøteledninger på vaskerom.

TG 2. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).

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

Elanlegget i hovedsak fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

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

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

---

### Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## Varmesentral

### Oppsummering

Det er etablert en nedgravd oljetank av glassfiber på eiendommen, nedgravde i plen mot gårdsrommet.. Fyrkjel er ikke i bruk. Det er ikke kjent at denne er tilpasset biobrensel. Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet. Med bakgrunn i alder på ulike varmekilder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

### Anbefalte tiltak

Nedgravd oljetank, rørapplegg er ikke kontrollert. Det er av offentlig myndighet vedtatt forbud om å bruke fossil olje til oppvarming fra 1. januar 2020. Sanering av oljetank påregnes og kan medføre til ekstra kostnader for huseier. Estimert kostnad kr:10 000,-

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

.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.

TG.2\_Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tettesjikt (membran/ belegg) sprekker i gulvet.

### Anbefalte tiltak

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.

## Våtrom: Bad \_ Underetasje.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er begrenset adgang til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. U fagmessig overganger mellom våtromsplater og fliser på vegg. Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga. vannsøl, på baderoms innredningen. Dusjkabinett er skiftet ut i senere tid.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskade i servantskap bør utbedres/skiftes ut.

### Oppsummering av ventilasjon

Baderom har kun naturlig avtrekk og bør vurderes utstyrt med mekanisk avtrekk for å redusere fuktinnholdet i inneluften. Det er ikke etablert luftespalte i dør til våtrom.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

## Våtrom: Bad \_ 1.etasje

### Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det er registrert motfall fra sluk under badekar mot toalett.

Det registreres svakt fall til sluk.

Vindu er plassert i våtsone til badekar.

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig. Avtrekkskanal er ført gjennom himling/tak.

Mindre sprang i flisfuger mellom fliser på vegg

### Anbefalte tiltak overflater

Fall mot sluk må vurderes oppgradert.

Det anbefales å installere et dusjkabinett i stedet for badekar for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er plassert under badekar begrenset tilkomst.

Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate..

Det er ikke synlig oppbrett av membran mot dørterskel/karm i dør til bad, anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel.

Det er trolig ingen membranduk på gulv under flis, kun primer/smøremembran som ikke er uvanlig for byggetidspunktet.

Påvist motfall på gulvet fra sluk og utover mot toalett.

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

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Nærmere inspeksjon av sluk anbefales.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Hakk i speil dører overskap.

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

Hakk i speil dører overskap, TG.3\_ påregnelig med utskiftning kr. 1500,-

Skade i servantskap bør utbedres.

### Oppsummering av ventilasjon

Baderom har kun naturlig avtrekk og bør vurderes utstyrt med mekanisk avtrekk for å redusere fuktinnholdet i inneluften.

Det er ikke etablert luftespalte i dør til våtrom.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk.

## Lovlighet

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje, alder på anlegg er ikke kontrollert.

Det mangler røykvarsler i øvre etasje.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
15.10.2024

Rapportdato  
18.10.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Svein Kjetil Riska

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Nei

Eiers egenerklæring er ikke gjennomgått.

### Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn: Walther Schoenmaker  
Firma: Borg Takst AS  
Adresse: Jernbanegata 4, 4340 Bryne

Telefon: 48055432  
Epost: ws@borg-takst.no

BORG TAKST AS 



#### Om bygningsesakkyndig:

BORG TAKST AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne på Jæren, vi har langtidserfaring i fra takstbransjen både privat, næring og offentlig sektor. Vi leverer takserings tjenester sentrert på Jæren/Rogaland. tjenester som Eierskifterapport, tilstandsvurdering av bolig og næringsbygg. Øvrige tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, Reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK\_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom og luft tetthet, vurdering av feil og mangler ved eierskifte. Verditaksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig. Vi er sertifisert medlem av Norsk Takst, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning, utfører taksttjenester utover hele Jæren/Rogaland. Som autorisert medlem av Norges Takst settes det krav til oss, samt foresettes det obligatorisk etterutdanning for å opprettholde kunnskap. Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

#### Egne premisser:

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsbygninger gis kun en enkel beskrivelse. Det er ikke foretatt radon måling eller andre geotekniske undersøkelser av grunnen i berørt område. Det er ikke foretatt Radonmålinger eller geoteknisk grunnundersøkelser av taksmann. 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: Hagabakka 15, 4310 Hommersåk

Kommunenr: 1108      Gårdsnr: 102      Bruksnr: 238      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:  
Byggeår: 1975 - Eiendomsverdi på nett  
Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert område på Hommersåk, i Sandnes kommune.

#### Bebyggelse.

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

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med fliser/parkett/laminat.  
Innvendige vegger med malte strie og himling i ferdig malte overflater.

Oppvarming.

Vedovn og varmpumpe, elektrisk, varmekabler på gulv bad/vaskerom.

Tomt.

Tomten er opparbeidet med terrasse og beplantet, belegningsstein i gårdsrommet.  
Parkering med plass til 3 biler i garasje og i gårdsrommet.

Sammendrag.

Bygningen er generelt i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som i hovedsak skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.  
Boligen er imidlertid blitt noen år og det må påregnes noe vedlikehold og oppgradering av boligen.  
Det er påregnelig med noen påkostninger for utbedringer av enkelte påpekte tilstandsmerknings 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.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
ca. 1980	Innredet loft, ca. 1994 tilbygg garasje (sør/vest). Garasje = dokumentasjon tegninger, byggetillatelse gitt 19.01.199.	Ja

## 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 byggeteknisk 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 arealstandard (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 m/garasje

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	171	171	0	0	0
1. etasje	90	90	0	0	93
Loft	35	35	0	0	4
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>296</b>	<b>296</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>97</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	171	73	98	Vindfang, vaskerom, gang/trapp, soverom, bad, skifterom, kjellerstue/hobbyrom.	Matbod, bod. (bolig) Garasjer inkl. redskapsbod.
1. etasje	90	90	0	Gang, bad, soverom, kjøkken, stue.	
Loft	35	35	0	Gang, 2 soverom.	Kott, areal er ikke målbar.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>296</b>	<b>198</b>	<b>98</b>		

## Kommentar til arealberegning

U-etasje: garasje med plass til 3 biler inkl. redskapsbod på sum ca. 86 m2, inngår BRA- i.

Redskapsbod tilknyttet garasje utgjør ca. 18 m2.

Vegg areal mellom garasje og bolig legges til i arealet for garasjer.

Underetasje bolig på ca. 85 m2.

Underetasje sjakt med forbrenningsanlegg er tatt med i areal.

U-etasje med 2 boder på til sammen ca. 12 m2.

1.etasje: Terrasse på ca. 89 m2 TBA.

1.etasje: Balkong på ca. 4 m2 TBA.

Loft: Balkong på ca. 4 m2 TBA.

Areal terrasser/balkong betraktes som ca.

BRA -i = Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

Bygningsintegret garasje med port og direkte atkomst til bolig, beregnes som BRA-i. ((NS390:2023/AC: 2024)

# 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?	Ja

### Oppsummering av drenering

**TG-2**

Pga tilliggende konstruksjoner er det ikke mulig å kontrollere om bruken av grunnmursplast enkelte steder.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Grunnmursplast er 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 påføret og kledd.

Bolig ligger i et skrånet terreng.

Det registreres noe salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater i bod, det enkelte taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Antatt normal slitasje på drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

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

Takrenne uten nedløp anbefales utbedret/oppgradert vann bør ledes vekk fra grunnmur eller føres i et avløpssystem.

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

## 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Grunnmur i betong, kledd i front med murstein.	

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
---	----

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

**TG-2**

Enkelte mindre riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).

Enkelte hull etter formstag i grunnmur er ikke ipusset. Noe synlig rust/armering i betongskille mot. Dette vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, kan det anbefales en gjenpussing.

## 6.3 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i betongheller.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
--	----

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
--	-----

#### Oppsummering av støttemur

**TG-2**

Det registreres skjevhet/ retningsavvik i støttemur ved utvendig hjørne i gårdsrommet som antas å være som følge av jordtrykk eller telebelastning.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skjevheter må vurderes rettet opp, lokale tiltak med gravearbeid legges til grunn. Estimert kostnad. kr. 10 000,-

## 6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
------------------------	----------

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
--	--------

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
-------------------------------------	-----



Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Tegn etter tidligere fuktskader i trepanel på vegg i bod tilknyttet garasje, skyldes antatt tidligere utettheter i fra takterrasse, eldre forhold som ble utbedret ifølge eier.

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av papp som dampspærre. Dette kan øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser kan anbefales.

## 6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Takterrasse
Det er etablert en terrasse på taket til garasjen. Det er etablert en balkong i tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takterrasse er oppgradert, påmontert asfaltpapp på betongdekke reparasjon etter en tidligere lekkasje ifølge eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstillers krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Balk

Taktekning tak terrasse over garasje ble oppgradert for ca. 8 år siden ifølge eier.ongen er tekket med glassfiber, takterrassen er tekket med papp.

Fallforhold på overflater takterrasse lot seg ikke kontrollere pga. terrassebord, noe ujevnheter i terrassebord.

TG.2\_ Tekkingen med glassfiber har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Glassfiber er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og tørker ut over tid. Tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Balkong/takterrasse må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne.

Glassfiber tekkingen antatt fra byggeåret bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter, vurderes oppgradert.

## 6.6 Vinduer og dører



#### Beskrivelse

Vinduer og dører med isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vindu er skiftet etappevis i senere år, det fleste vinduer er og dører i 1.etasje er fra 2011.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

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?

Ja

#### Oppsummering av vinduer og dører

Vinduer og dører med varierende alder, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmmer/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.

Det registreres punktert glass i takvinduer på loft. Sidedør garasje har defekt lås.

Ytterdør ved hovedinngang fra byggeåret, inne slående dør.

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.

Enkelte innerdører og vindu tar i karm og har behov for noe justering.

Vinduer med sålebank i granitt ved underetasje er noe løst og ligger ikke tett inn under dryppkant vinduskarm og har behov for justering.

Knagesår etter husdyr i skyvedør terrasse.

TG.3\_Balkongdør vinduer fasade øst fra 1981 + 2 stk. takvinduer på loft er nedbrutt og må påregnes skiftet ut i nær fremtid

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.  
Overflatebehandlinger må påregnes.  
Utskifting av balkongdør/vinduer (øst)+ 2 stk takvinduer pga skade/slitasje må påregnes. Estimert. Kostnad. fra kr 50 000,-

## 6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning, Teglstein, Betong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er foretatt lokale utbedringer/ utskiftinger.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-2</b>
Utvendig kledning med varierende alder, i hovedsak er kledning som er skiftet i senere tid i generelt i god stand. Normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder. Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold. Stedvis noe lite avstand mellom kledning og underlag i bunn, dette kan øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Noe nedbrytning i stående kledning underetasje, skyldes manglende luftning mot sålebank (granitt). Noe lite luftning liggende kledning balkong Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon ved balkong.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Lokal vedlikehold av fasader påregnes. Utbedring av riss/sprekker i fasadene anbefales.	

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Konstruksjonen er en lukket konstruksjon.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-2</b>
<p>Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.</p> <p>Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe, skyldes tidligere forhold.</p> <p>Dampsperra i kott er ikke tilfredsstillende tettet mot ventilasjonskanal.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.</p> <p>Tetting rundt ventilasjonskanaler gjennomført yttertak på loft må kontrolleres/utbedres for å unngå luftlommer/utettheter/energitap.</p>	

## 6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-3</b>
<p>Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.</p> <p>Lekkasje fra takrenne ved terrasse.</p> <p>Det mangler enkelte nedløpsrør.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.</p> <p>Utskifting av takrenner må påregnes.</p>	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig lufttet?	Nei

Takkonstruksjon er i normal stand iht. alder, ingen vesentlige synlige avvik registrert.

Noe nedbøy, svai i deler av yttertaket, er påregnelig normalt i yttertaket av denne konstruksjon og alder.

Luftespalter er etablert i raftekasser. Inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting yttertaket i kott på loft er kledd igjen.

Yttertaket med og uten kald loft kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering i yttertaket. Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at taket er tilstrekkelig isolert og at dette er tilstrekkelig utluftet med egen luftespalte på utsiden av isolasjonen.

Møne på loft er ikke inspisert, mangler tilgang.

Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle avvik/utettheter.

## 6.11 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Taktekking er fra byggeår.	
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?	Ikke kontrollert
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, normal slitasje med noe mose i toppbelegget. Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

- Det er ikke montert fugletetting under taksteinen

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

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mose anbefales fjernet, mose tiltrekker fukt

Nærmere inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

## 6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-0</b>
<p>Bolig fra 1976, krav gjelder fra TEK 97 Byggverk skal sikres slik at is og sne ikke kan falle ned på steder hvor personer kan oppholde seg.</p> <p>Det er ikke fare for takras ved inngangsparti og derfor ingen krav til snøfanger.</p> <p>Det gjøres likevel oppmerksom på at at det savnes snø-fangere på takflaten over inngangsparti og terrasse Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.</p>	

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Oppforet tregulv på betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
<p>Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.</p> <p>Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Tegn etter tidligere fuktskader i himling stue ved siden av pipe, skyldes antatt tidligere utettheter fra pipe.</li><li>- Fuktskader i parkett stue, antatt etter vannsøl.</li></ul> <p>Det ble ikke registrert fukt i berørte område på befaringsdagen.</p> <p>Enkelte glipper i laminat på loft.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Tidligere fuktskade i himling med tak-ess plater, må vurderes oppgradert.</p> <p>TG.3- estimert kostnad for lokal reparasjon himling/vegg ca. kr.20 000,-</p> <p>TG.3- estimert kostnad for oppgradering/utskiftning av parkett. ca. kr. 50 000,-</p> <p>Ytterligere undersøkelser foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.</p>	

## 6.14 Ildsted/Skorstein



Pipe på loft.

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

#### Oppsummering av ildsted/skorstein

**TG-2**

Tidligere vannlekkasje fra pipe utbedret med stålbeslag på pipe over tak, fuktskader i himling stue relateres til tidl. lekkasje.

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert

- Fukt/saltutslag på pipe loft, dette tyder på at pipen transporterer eller har transportert fukt. Det trekker noe sotvann ut fra feieluken i kjelleren.

- Sprekk i hjørne steinplate foran vedovn.

Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.

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

Det er ikke fremvist dokumentasjon på feiekontroll.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

## 6.15 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 hvite slette fronter og mørk benkeplate fra ca. 2010, normale bruks- og aldningsslitasje i overflater.

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.

-Slitasje i front benkeplate.

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk fungerer ved enkel test.	

## 6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Deler av underetasje med bod mot garasje er ikke markert på opprinnelige byggetegning.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyde er under 240. Enkelte vinduer i underetasjen tilfredstiller ikke alle kravene i dagens byggeforskrift for rømning fra vindu. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende røykvarsler
Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje, alder på anlegg er ikke kontrollert. Det mangler røykvarsler i øvre etasje.	
Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?	Nei

## 6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja



Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

#### Oppsummering av trapp

TG-2

Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe knirk, slitasje og småhakk i overflater. Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Innvendig trapp er ikke barnesikker iht dagens krav vedr avstand mellom spiler/trappetrinn. Maks tillatt åpning mellom trinn og vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm, og maks avstand mellom horisontale bord i rekkverk er 2 cm. Det er ikke montert håndrekk inn til vegg ved trapp. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Det registret knirk i trapp. Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

TG\_3. Utvendig trapp ved siden av garasje har påvist setningsskader, ukurante høyde på trinn, håndrekk mangler. Estimert kostnad lokal oppgradering kr:10 000

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

## 6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

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

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år, normal tilsyn.

#### 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. 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.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
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?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

**Oppsummering av vannledninger****TG-2**

Vannrør er i hovedsak fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det er noe irring/korrosjon på vannrør i kobber, enkelte vannmerker i panel vaskerom kan indikere tidligere transport av fukt.

Vannrør er uisolerte, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk.

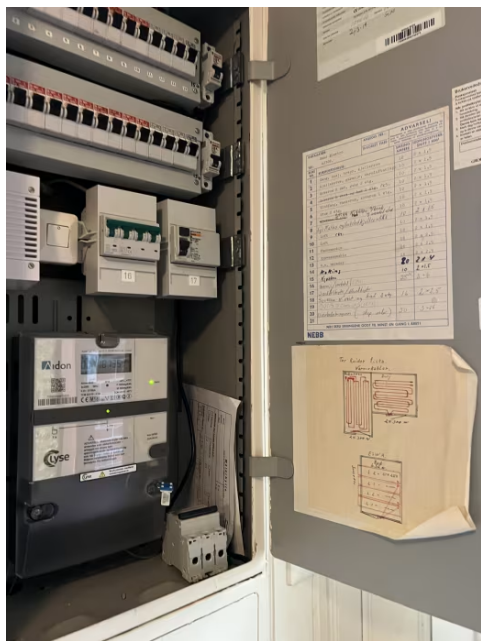
Det ble ikke registrert behov for direkte tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Vannledninger anbefales skiftet i forbindelse med en evt. fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.



Sikringskap i entre/gang.

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?	Ukjent
Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler i 26/3-19. One Co.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ikke undersøkt
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

#### Oppsummering av elektrisk

**TG-2**

Det registreres skjøteledninger på vaskerom.

TG 2. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Elanlegget i hovedsak fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

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

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## 6.21 Varmesentral

Type anlegg	Oljefyr, Varmepumpe
Varmepumpe, vedovn og elektrisk, varmekabler på bad. Oljefyring er ikke lenger i bruk ifølge eier.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Nedgravd
Er det pålegg om sanering?	Ukjent
Har oljetank lekkasjesikring?	Ukjent
Har fyrkjel manglende tilpassing til biobrensel?	Nei
Er det registrert lukt fra anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det er etablert en nedgravd oljetank av glassfiber på eiendommen, nedgravde i plen mot gårdsrommet..</p> <p>Fyrkjel er ikke i bruk. Det er ikke kjent at denne er tilpasset biobrensel.</p> <p>Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.</p> <p>Med bakgrunn i alder på ulike varmekilder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.</p> <p>Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Nedgravd oljetank, røropplegg er ikke kontrollert.</p> <p>Det er av offentlig myndighet vedtatt forbud om å bruke fossil olje til oppvarming fra 1. januar 2020.</p> <p>Sanering av oljetank påregnes og kan medføre til ekstra kostnader for huseier. Estimert kostnad kr.10 000,-</p>	

## 6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2015	
Størrelse	
198 liter	
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 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.

TG.2\_Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tettesjikt (membran/ belegg) sprekker i gulvet.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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.

## 6.23 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Bygningen har kun naturlig avtrekk i våtrom og utlufting i bygning ellers er basert på ventiler i vegg og lukkevinduer.

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-3

Unntatt kjøkkenvifta har bygningen har kun naturlig avtrekk i våtrom og utlufting i bygning ellers er basert på ventiler i vegg og lukkevinduer.

Bygningen er generelt noe lite utluftet og det er tegn til kondensering i vinduskarmer og på utsatte steder. Ventilasjon i våtrom bør vurderes oppgradert med mekanisk fuktstyrt avtrekk. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Våtrom har kun naturlig avtrekk, og tilsynelatende noe lite kapasitet på utluftning, dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilasjonsanlegget bør oppgraderes.

Det anbefales etablert mekanisk fuktstyrt avtrekk på vaskerom.

Det er like viktig å beregne til luft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften, mangelfull avtrekk kan føre til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 6.24 Våtrom: Bad \_ Underetasje.



### Overflate

Beskrivelse av overflate

Vinylbelegg på gulv og våtromsplater på vegger, fliser på vegg i dusj sone.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er antatt oppgradert i 80- 90 tallet.

Sluket er antatt fra opprinnelig byggeår.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ikke kontrollert
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

**Oppsummering av overflater****TG-3**

Baderom anbefales oppgradert pga. tilstand og alder.  
 Område bak dusjkabinett er ikke besiktet pga. manglende tilkomst.  
 Gulvet har fall retning sluk, men dette er mindre enn referansenivået.  
 Sluk under dusjkabinett er ikke nærmere inspisert pga. begrenset tilkomst.  
 Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.  
 - Det registreres bom (luftlommer) bak fliser på vegg, u fagmessig overganger mellom våtromsplater og fliser på vegg.  
 - Sprekk i flis øvre hjørne vegg.  
 - Misfarging i vinylbelegg på gulvet, enkelte luftlommer i overganger gulv/vegg.  
 Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

**Anbefalte tiltak overflater**

Rommet har påvist skader og en oppgradering må påregnes.  
 Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

**Utbedringskostnader overflater****150 000 - 300 000****Membran, tettesjikt og sluk**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-2**

Det er begrenset adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.  
 U fagmessig overganger mellom våtromsplater og fliser på vegg.  
 Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.  
 Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.  
 Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.  
 Normal tid før utskifting av keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: wc, servant i innredning, dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er fuktskader pga. vannsøl, på baderoms innredningen.  
Dusjkabinett er skiftet ut i senere tid.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskade i servantskap bør utbedres/skiftes ut.

### Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Baderom har kun naturlig avtrekk og bør vurderes utstyrt med mekanisk avtrekk for å redusere fuktinnholdet i inneluften.  
Det er ikke etablert luftespalte i dør til våtrom.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk.  
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

### Oppsummering av fukt

TG-1

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.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2003.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

## Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.  
 Det er registrert motfall fra sluk under badekar mot toalett.  
 Det registreres svakt fall til sluk.  
 Vindu er plassert i våtsone til badekar.  
 Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig. Avtrekkskanal er ført gjennom himling/tak.  
 Mindre sprang i flisfuger mellom fliser på vegg

## Anbefalte tiltak overflater

Fall mot sluk må vurderes oppgradert.  
 Det anbefales å installere et dusjkabinett i stedet for badekar for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja



## Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluk er plassert under badekar begrenset tilkomst.

Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate..

Det er ikke synlig oppbrett av membran mot dørterskel/karm i dør til bad, anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel.

Det er trolig ingen membranduk på gulv under flis, kun primer/smøremembran som ikke er uvanlig for byggetidspunktet.

Påvist motfall på gulvet fra sluk og utover mot toalett.

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

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år

## Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskifting. Nærmere inspeksjon av sluk anbefales.

## Sanitærutstyr

### Beskrivelse

Utstyr: wc, servant i innredning, dusj m/ badekar.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Nei

## Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Hakk i speil dører overskap.

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

## Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

Hakk i speil dører overskap, TG.3\_ påregnelig med utskifting kr. 1500,-

Skade i servantskap bør utbedres.

## Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Bad har kun naturlig avtrekk, og tilsynelatende noe lite kapasitet på utluftning, dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette.

## Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Baderom har kun naturlig avtrekk og bør vurderes utstyrt med mekanisk avtrekk for å redusere fuktinnholdet i inneluften.

Det er ikke etablert luftespalte i dør til våtrom.

## Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk.

## Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ikke tegn på fukt.	

## Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

## 6.26 Øvrig: Vaskerom



Sluk vaskerom

Beskrivelse	
Vaskerom betong gulv malt, trepanel på vegg. Utstyr: utslagsvask, bereder, stoppekran, uttak vaskemaskin. Med bakgrunn i manglende sluk og rommets manglende våtromsstandard er ikke kontrollpunkt for våtrom beskrevet.	
<b>Oppsummering av øvrig</b>	<b>TG-3</b>
Med bakgrunn i manglende membran og rommets manglende våtromsstandard er ikke samtlige kontrollpunkt for våtrom beskrevet. Gulvet har fall til sluk, men overflater er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet. Ved spredning av vann vil fukt kunne trekke inn i sideliggende rom.  Merknader: - Utettheter i tetsjikt overgang gulv/vegg og rundt sluk. - Riss/sprekk i gulvet. - Det er ikke etablert membran/tetsjikt i overgang gulv vegg. - Kun naturlig av luftning. - Utettheter i overgang gulv vegg og himling. - Salt/kalk utslag i gulvet, indikasjon på tidligere transport av fukt. - Trepanel er ikke egnet som tetsjikt i våtzone - Det er ikke etablert tilstrekkelig tetsjikt/membran i overgang gulv/vegg med fare for at evt. overvann vill kunne spres ut mot side liggende rom. Med bakgrunn i alder og påviste forhold står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Det blei ikke foretatt hulltaking pga. begrenset tilkomst i yttervegg og tilstand, rørplegg ligger i hovedsak synlig utpå vegger. Det ble foretatt fukt søk i overflater uten at det ble avdekket fuktskader	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Vaskerom fremstår som utett og må påregnes oppgradert for å kunne tilfredsstille dagens krav til våtrom. Membran anbefales etablert, fall utbedret	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>



Iring kobber rør, det mangler oppbrett av membran ved rørgjennomføring i gulv. Vanmerker i bunn trepanel på vegg.



Det ble ikke registrert fukt i berørt område.

## 6.27 Øvrig: Garasjer



Vannmerker i trepaneler påførte vegger i bod, tilknyttet garasje.

#### Beskrivelse

Garasje (3 stk port) er oppført med ringmur i betong og betongblokker, stedstøpt plate i betong. Betongdekke i tak som er tekket med asfalt papp og på montert takterrasse. Bod tilknyttet garasje innkledd med trepaneler. Led port i tre og hvitlakkert stålport med elektrisk port åpner.

Taktekning tak terrasse over garasje ble oppgradert for ca. 8 år siden ifølge eier.

#### Merknad.

- Tegn etter tidligere lekkasje fra tak, i himling og påførte vegg i trepanel ved bod, deler av isolasjon i himling er revet ned.
- Side dør er fuktskadet, defekt lås.
- Det er ikke etablert takrenne/avløp, sig i utvendig trapp ved siden av garasje.
- Noe fall i terreng mot grunnmur (bakside)
- Enkelte vannmerker rundt vindu i garasje , skyldes trolig tidligere forhold.
- Noe avskaling i malte flater garasje, noe kalk/saltutslag etter tidligere transport av fukt.
- Enkelte ris/sprekk i stedstøpt gulv.

## 6.28 Øvrig: Andre forhold

#### Beskrivelse

Nedgravd tank (glassfiber) som ifølge eier ikke er lenger i bruk, bør vurderes fjernet av miljømessige hensyn. Offentlig myndighet kan pålegge fjerning av eldre tanker, på grunn av spesialavfall kan dette medføre til ekstra kostnader for huseier. Tank er plassert i plen foran gårdsrommet, anlegg for parafin tilførsel og tilbehør er ikke nærmere kontrollert av takstmann.

## 6.29 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant