

Eiendom

Adresse	**Bjellandsvegen 17, 5450 Sunde**
Bygningstype	**Enebolig**
Kommune	**4617 Kvinnherad**
Matrikkelnummer	**152 / 112 / 0 / 0**

Energikarakter **C** Markedsverdi **kr 4 900 000,-**

Sak

Hjemmelshaver	**Gudmund Øvrehus, Liv Øvrehus**
Oppdragsgiver	**Hjemmelshaver**
Befaringsdato	**08.10.2026**
Rapportdato	**10.10.2026**
Rapportnr.	**00168-2026**

Takstmann

André Evers
Takstmann
Espeviklia 28
5560 Nedstrand
+47 951 999 15
aktiv.takst@gmail.com

EIERSKIFTERAPPORT™
Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**1**
◆	**TG1**	Svake avvik	**31**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**29**
◆	**TG3**	Store avvik	**1**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**0**

1. Oppsummering / konklusjon

Oppsummering

Rapporten omfatter 1 punkt(er) med TG3, 29 med TG2 og 0 med TGIU. Hvilke punkter dette gjelder fremgår av «Oversikt – vesentlige funn» nedenfor, og fullstendig faglig vurdering står under det enkelte punktet i rapporten.

Signatur og dato

Befaringsdato	**08.10.2026**
Rapportdato	**10.10.2026**
Takstmann	**André Evers**
Tittel	**Takstmann**

2. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Oversikt – vesentlige funn

Oversikten viser hvilke punkter som har TG3, TG2, TGIU og hvilke HMS-/sikkerhetsforhold som er registrert. Den fullstendige faglige vurderingen med årsak, risiko, konsekvens og anbefalt tiltak står under det enkelte punktet i rapporten.

TG3 – Store avvik (1)

1. Andre forhold utvendig – Utvendig trapp – Lav kostnad (0–100 000 kr)

TG2 – Vesentlige avvik (29)

1. Varmtvannsbereder – Varmtvannsbereder i undere etasje U1010 2. Yttertak – Tak 3. Kjøkken undere etasje U0101 – Kjøkken undere etasje U0101 4. Bad 2. etasje – Overflater – vegger og himling – Overflater – vegger og himling 5. Innvendige vann- og avløpsrør 6. Andre forhold innvendig – Gulv i stue i leilighet U0101 7. Bad undere etasje U0101 – Overflater – vegger og himling – Overflater – vegger og himling 8. Vinduer og ytterdører – Vinduer og ytterdører 9. Vaskerom undere etasje U0101 – Overflater – gulv – Overflater – gulv 10. Bad undere etasje U0101 – Overflater – gulv – Overflater – gulv 11. Andre forhold utvendig – Støtte søyler 12. Bad 2. etasje – Overflater – gulv – Overflater – gulv 13. Vaskerom 1. etasje H0101 – Overflater – gulv – Overflater – gulv 14. Vaskerom 1. etasje H0101 – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer 15. Bad undere etasje U0101 – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer 16. Bad 1. etasje H0101 – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer 17. Vaskerom undere etasje U0101 – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer 18. Bad 2. etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer 19. Vaskerom 1. etasje H0101 – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk 20. Bad 2. etasje – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk 21. Bad undere etasje U0101 – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk 22. Vaskerom undere etasje

U0101 – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk 23. Bad 1. etasje H0101 – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk 24. Bad 2. etasje – Sanitærutstyr og innredning –

Sanitærutstyr og innredning 25. Vaskerom undere etasje U0101 – Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon for våtrom 26. Bad 2. etasje – Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon for våtrom 27. Bad undere etasje U0101 – Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon for våtrom 28. Vaskerom 1. etasje H0101 – Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon for våtrom 29. Bad 1. etasje H0101 – Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon for våtrom

HMS / sikkerhetsforhold

1. Elektrisk anlegg
2. Branntekniske forhold
3. Innvendige trapper
4. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
5. Radon

3. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**Gudmund Øvrehus, Liv Øvrehus**
Oppdragsgiver	**Hjemmelshaver**
Befaringsdato	**08.10.2026**
Rapportdato	**10.10.2026**
Rapportnummer	**00168-2026**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Bjellandsvegen 17, 5450 Sunde**
Kommune	**4617 Kvinnherad**
Matrikkelnummer	**152 / 112 / 0 / 0**
Bygningstype	**Enebolig**
Byggeår	**1993**
Eierform	**Selveier**
Tomteareal	**1747 m²**

Vesentlige endringer etter byggeår

- Lagt et soverom i loftetasjen. (H0101)
- Fjernt en dør i undere etasjen (U0101)

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	**Offentlig**
Avløp	**Offentlig**
Vei/adkomst	**Offentlig**

Oppvarming

- Elektriske panelovner
- Luft-til-luft-varmepumpe
- Elektriske varmekabler
- Vedovn / peis

Byggemetode

Isolert bindingsverk på støpt grunnmur og såle.
Taket som saltak med takutstikk tekket med betongtakstein.

Generelle notater

Formålet er salg av eiendommen.
Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne oppdaget etter a ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

4. Dokumentasjon

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Nei**
Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester	**Nei**
Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	**Nei**
Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	**Ja**
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	**Ja**
Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	**Ja**

Merknader

Det er mindre avvik på dagens bruk i forhold til de opprinnelige tegninger.
Det foreligger:
- Byggetegninger (ikke stemplet)
- Kursfortegnelser elektrisk anlegg
- Samsvarserklæring elektrisk anlegg
- Energiattest 2026

5. Lovlighetsmangler

Ingen lovlighetsmangler registrert.

Merknad om lovlighet

Det registreres at det ble bygget en vegg i 2. etasje for å få en soverom ekstra.
Det ble fjernet en dør i undere etasje i stue.
Forandringer har ingen konsekvenser i forholdt til opprinnelig bruk.

6. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
U0101 Leilighet	80 m²	—	—	80 m²	
Utvendig bod	—	3 m²	—	3 m²	
H0101 Undere etasje	38 m²	—	—	38 m²	
H0101 1. etasje	103 m²	—	—	103 m²	
Utvendig bod	—	3 m²	—	3 m²	
H0101 2. etasje	74 m²	—	—	74 m²	
Sum hovedbygning	**295 m²**	**6 m²**	**0 m²**	**301 m²**	

TBA – terrasse- og balkongareal

Balkong 2. etasje	**3.6 m² (oppmålt, sørvendt)**
Terrasse undere etasje	**54 m² (oppmålt, sør-vestvendt)**
Terrasse 1. etasje	**80 m² (omtrentlig, sør-østvendt)**
Sum TBA	**137.6 m²**

TBA – terrasse- og balkongareal (forts.)

Merknad	**TBA inngår ikke i BRA-i, BRA-e, BRA-b eller samlet BRA.**

Arealopplysninger, målemetode og forbehold

Mindre areal avvik kan forekomme på grunn av skjevheter i veggene.
Areal som er opptatt av trapp fra undere etasje til 1. etasje inngår i like deler i etasjene.
Areal som er opptatt av trapp fra 1. til 2. etasje inngår i like deler i etasjene.
Deler av 2. etasje har ikke måleverdig areal på grunn av lav takhøyde/skråtak. Gulvareal 2. etasje er 83m².

7. Opplysninger om innvendige rom

Beskrivelse

Takhøyder:
Undere etasje leilighet (U0101):
2,37m-2,4m

Undere etasje hoveddel (H0101):
2,39m-2,4m

1. etasje:
2,36m-2,39m

2. etasje:
2,39m-0,64m

8. Våtrom

Bad undere etasje U0101 – Overflater – vegger og himling TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Bad fra 1996 ifølge oppdragsgiver. Våtromsplater på veggene. MDF- plater som himling.
Avvik:
Badet har passert sitt forventet levetid som er 20 år.

ÅRSAK
TG2 settes på grunn av at badet har passert sitt forventet levetid som er 20 år.

RISIKO
Eldre konstruksjoner kan har svekkelse på funksjon på grunn av elde.

KONSEKVENS
Forholdet innebærer at det kan være nødvendig med oppgradering/sanering av badet på sikt.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.

Bad undere etasje U0101 – Overflater – vegger og himling – bilder



Bad undere etasje U0101 – Overflater – gulv TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Bad fra 1996 ifølge oppdragsgiver. Gulvet er med belegg. Fall på gulv ble visuelt kontrollert med laser og det registreres ikke tilstrekkelig fall på gulv. Det er kun lokal fall rund sluken.
Terskelhøyde 40mm.
Sluker er plassert under duskabinett.
Avvik:
- Badet har passert sitt forventet levetid som er 20 år.
- Det var ikke tilkomst til sluk på befaringsdagen uten å demontere dusjkabinettet. Takstmann benyttet seg av snake kamera for å ta bilder av sluken.

ÅRSAK
TG2 settes på grunn av at gulvet har ikke fall til sku og at badet har passert sitt forventet levetid.

RISIKO
Manglende fall i forbindelse med elde kan føre til fuktopptak i konstruksjonen ved lekkasjer.

KONSEKVENS
Forholdet kan fører til behov for utbedring/utskifting av baderomsgulv.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales nærmere undersøkelse av en fagperson for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.

Bad undere etasje U0101 – Overflater – gulv – bilder



Ikke fall på gulv ved siden av dusjkabinett



Terskel 40mm

Bad undere etasje U0101 – Overflater – gulv – bilder (forts.)



Lokalt fall under dusjkabinett

Bad undere etasje U0101 – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Gulvet fra 1996 ifølge oppdragsgiver. Belegg som tettesjikt.
Avvik: Belegg/membranen har passert sitt forventet levetid som er 20 år. Det foreligger ikke dokumentasjon.

ÅRSAK
TG2 settes på grunn av at belegg/membranen har passert sitt forventet levetid. Det foreligger ikke dokumentasjon.

RISIKO
Mangelfull eller eldre fuktsikring kan føre til fuktopptak i tilstøtende konstruksjoner.

KONSEKVENS
Forholdet innebærer at membranen kan kreve utskifting på sikt.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.

Bad undere etasje U0101 – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – bilder



Belegg på bad



Sluk under dusjkabinett

Bad undere etasje U0101 – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – bilder (forts.)



Bad undere etasje U0101 – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Røropplegg fra byggeår 1996. Vannledninger av plastrør (PEX). Synlige avløpsledninger er av plastrør.
Sluk av plast.
Ledninger ligger skjult i konstruksjonen og kan dermed ikke vurderes utenom ut ifra alder.
Avvik: Vann- og avløpsledninger har passert over halvparten av forventet levetid som er 50 år.

ÅRSAK
TG2 settes på grunn av at vann- og avløpsledninger har passert over halvparten av sine forventete levetid.

RISIKO
Eldre vann- og avløpsledninger har en økt risiko for plutselig oppstående lekkasjer.

KONSEKVENS
Det er ingen direkte konsekvens.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales ved renovering av badet at vann- og avløpsledninger skiftes ut.
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.

Bad undere etasje U0101 – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder



Rørfordeler i vaskerom

Bad undere etasje U0101 – Ventilasjon

TG1 – Svake avvik

VURDERING
Ventilasjon via mekanisk avtrekk. Avtrekksventil er plassert i veggen ved siden av dusjen.
Funksjon ble ikke sjekket under befaringen.
Avvik: Det registreres ingen tilluftsspalte på døren. Det vurderes som mindre avvik. Da døren er uten pakning.

Bad undere etasje U0101 – Ventilasjon – bilder



Avtrekk i veggen

Bad undere etasje U0101 – Sanitærutstyr og innredning

TG1 – Svake avvik

VURDERING
Badet er utstyrt med:
- Heldekkende vask med ett-grepsblandebatteri på underskap samt speilskap
- Høyskap og hyller
- Toalett
- Dusjkabinett med termostatbatteri
- Elektrisk gulvvarme
Dusjkabinett er fra 2025 ifølge eieren. Resten av utstyret er fra byggeår men er i god stand.

Bad undere etasje U0101 – Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG1 – Svake avvik

VURDERING
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom bak våtsone for vasken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.
Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Bad undere etasje U0101 – Kontroll i tilliggende konstruksjoner – bilder



Bad undere etasje U0101 – Dokumentasjon for våtrom TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Avvik:
Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbyggingen av våtrommet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt.

ÅRSAK
TG2 settes på grunn av at det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt/membran eller utførelse.

RISIKO
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av tettesjikt/membran. Siden dette er en skjult konstruksjon, kan ikke oppbygningen verifiseres. Det foreligger derved en risiko for skjulte feil og mangler ved våtrommets tettesjikt.

KONSEKVENS
Risiko for skjulte feil eller mangler i våtromskonstruksjonen, som i verste fall kan føre til fuktskader over tid.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.

Vaskerom undere etasje U0101 – Overflater – vegger og himling TG1 – Svake avvik

VURDERING
Vaskerom fra byggeår 1996. Vaskerom har malte vegger. MDF-plater som himling.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak ansees som nødvendig.

Vaskerom undere etasje U0101 – Overflater – vegger og himling – bilder



Vaskerom undere etasje U0101 – Overflater – gulv TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Vaskerom fra byggeår 1996. Gulvet er belagt med belegg med opprett på sidene. Fall på gulv ble visuelt kontrollert med laser og det registreres ikke tilstrekkelig fall på gulv. Det er kun lokaltfall rund sluken.
Terskelhøyde 20mm.
Sluk plassert under vaskekar.
Avvik: Belegg har passert sitt forventet levetid som er 20 år.
Det registreres slitasje ved dørterskelen.

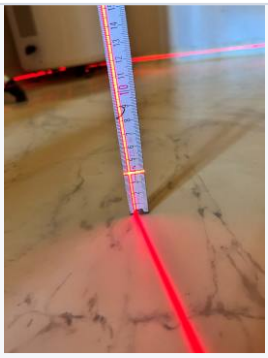
ÅRSAK
TG2 settes på grunn av at gulvet har kun lokalt fall rund sluken og slitasje.
TG2 settes også på grunn av at belegg har passert sitt forventet levetid som er 20 år.

RISIKO
Manglende fall i forbindelse med alder kan føre til fuktopptak i konstruksjonen ved lekkasjer.

KONSEKVENS
Forholdet kan fører til behov for utbedring/utskifting av baderomsgulv.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales nærmere undersøkelse av en fagperson for å avklare omfang og behov for utbedring.

Vaskerom undere etasje U0101 – Overflater – gulv – bilder



Gulv uten fall



Gulv uten fall

Vaskerom undere etasje U0101 – Overflater – gulv – bilder (forts.)



Lokalt fall rund sluken



Dørterskel

Vaskerom undere etasje U0101 – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Belegg som tettesjikt.
Sluk av plast plassert under vaskekar.
Avvik: Belegg/tettesjikt har passert sitt forventet levetid som er 20 år.

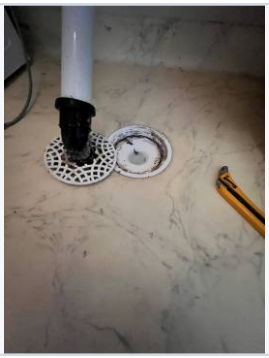
ÅRSAK
TG2 settes på grunn av elde. Belegg/membranen har passert sitt forventet levetid som der 20år.
Det foreligger ikke dokumentasjon.

RISIKO
Mangelfull eller eldre fuktsikring kan føre til fuktopptak i tilstøtende konstruksjoner.

KONSEKVENS
Forholdet innebærer at tettesjiktet kan kreve utskifting på sikt.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.

Vaskerom undere etasje U0101 – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – bilder





Vaskerom undere etasje U0101 – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Røropplegg fra 1996. Vannledninger av kobberrør og plastrør (PEX). Synlige avløpsledninger er av plastrør. Sluk av plast. Ledninger ligger skjult i konstruksjonen og kan dermed ikke vurderes utenom ut ifra alder.
Avvik: Vann- og avløpsledninger har passert over halvparten av forventet levetid som er 50 år.

ÅRSAK
TG2 settes på grunn av at vann- og avløpsledninger har passert over halvparten av forventet levetid.

RISIKO
Eldre vann- og avløpsledninger har en økt risiko for plutselig oppstående lekkasjer.

KONSEKVENS
Det er ingen direkte konsekvens.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales ved renovering av vaskerom at vann- og avløpsledninger skiftes ut.
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.

Vaskerom undere etasje U0101 – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder



Fordeler i vaskerom

Vaskerom undere etasje U0101 – Ventilasjon

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Ventilasjon via mekanisk avtrekk. Avtrekkventil er plassert i veggen over berederen.

Vaskerom undere etasje U0101 – Ventilasjon – bilder



Vaskerom undere etasje U0101 – Sanitærutstyr og innredning

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Vaskerom er utstyret med:
- Vaskekar med veggbatteri
- Tilkoblingsmulighet for vaskemaskin
- Varmtvannsbereder
- Elektrisk gulvvarme

Vaskerom undere etasje U0101 – Sanitærutstyr og innredning – bilder



Vaskerom undere etasje U0101 – Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG1 – Svake avvik

VURDERING
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom bak vaskemaskin.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.
Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på vaskerom, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Vaskerom undere etasje U0101 – Kontroll i tilliggende konstruksjoner – bilder



Vaskerom undere etasje U0101 – Dokumentasjon for våtrom TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Avvik:
Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbyggingen av våtrommet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt.

ÅRSAK
TG2 settes på grunn av at det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt/membran eller utførelse.

RISIKO
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av tettesjikt/membran. Siden dette er en skjult konstruksjon, kan ikke oppbygningen verifiseres. Det foreligger derved en risiko for skjulte feil og mangler ved våtrommets tettesjikt.

KONSEKVENS
Risiko for skjulte feil eller mangler i våtromskonstruksjonen, som i verste fall kan føre til fuktskader over tid.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.

Bad 1. etasje H0101 – Overflater – vegger og himling TG1 – Svake avvik

VURDERING
Overflater fra 2020 ifølge oppdragsgiver. Våtromsplater på veggene. Trepanel i taket.

Bad 1. etasje H0101 – Overflater – vegger og himling – bilder



Bad 1. etasje H0101 – Overflater – gulv Ikke vurdert

VURDERING
Gulv fra 1996 ifølge oppdragsgiver. Gulvet er belagt med fliser. Fall på gulv ble visuelt kontrollert med laser og det registreres ikke tilstrekkelig fall på gulv. Det er kun lokal fall under dusjkabinett.
Terskelhøyde 10mm.
Sluk er plassert under dusjkabinett.

Bad 1. etasje H0101 – Overflater – gulv – bilder


Terskel


Lokalfall rund sluk

Bad 1. etasje H0101 – Overflater – gulv – bilder (forts.)



Bad 1. etasje H0101 – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Membranen er fra 1996.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Sluk av plast, synlig membran eller mansjett.
Det er ikke tilkomst til sluken på befaringsdagen uten å demontere dusjkabinettet. Dusjkabinett har ikke avtagbart front.
Avvik: Membranen har passert sitt forventet levetid som er 15-20 år. Det er ikke lagt fliser under dusjkabinett. Dette kan føre til skader på membranen da støtteføtene stå rett på membranen.

VURDERING (FORTS.)
Sluken kan ikke rengjøres uten videre tiltak.

ÅRSAK
TG2 settes på grunn av elde. Membranen har passert sitt forventet levetid som der 15-20år. Det foreligger ikke dokumentasjon.

RISIKO
Mangelfull eller eldre fuktsikring kan føre til fuktopptak i tilstøtende konstruksjoner.

KONSEKVENS
Forholdet innebærer at membranen kan kreve utskifting på sikt.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å nærmere undersøkelse utført av fagperson. Dette for å avklare tidspunkt og omfang.

Bad 1. etasje H0101 – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – bilder



Ikke lagt fliser under dusjkabinett



Bad 1. etasje H0101 – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – bilder (forts.)



Bad 1. etasje H0101 – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Røropplegg fra byggeår 1996. Vannledninger av plastrør (PEX). Synlige avløpsledninger er av plastrør.
Sluk av plast.
Ledninger ligger skjult i konstruksjonen og kan dermed ikke vurderes utenom ut ifra alder.

ÅRSAK
TG2 settes på grunn av at vann- og avløpsledninger har passert over halvparten av forventet levetid.

RISIKO
Eldre vann- og avløpsledninger har en økt risiko for plutselig oppstående lekkasjer.

KONSEKVENS
Det er ingen direkte konsekvens.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales ved renovering av badet at vann- og avløpsledninger skiftes ut.
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.

Bad 1. etasje H0101 – Ventilasjon TG1 – Svake avvik

VURDERING
Mekanisk avtrekk i ytterveggen. Avtrekk er fuktstyrt ifølge oppdragsgiver. Avtrekk ble ikke funksjonstestet under befaringen.

Bad 1. etasje H0101 – Sanitærutstyr og innredning TG1 – Svake avvik

VURDERING
Nyere sanitær utstyr i følge oppdragsgiver.
Badet er utstyrt med:
- Heldekkende vask med ett-grepsblandebatteri på underskap samt speilskap (2020)
- Toalett(2020)
- Dusjkabinett med badstuefunksjon (2025)
- Mekanisk avtrekk i ytterveggen.
- Elektrisk gulvvarme
- Vaskeromsinnredning

Bad 1. etasje H0101 – Sanitærutstyr og innredning – bilder

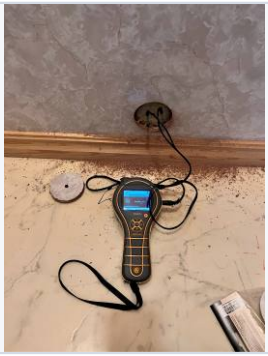




Bad 1. etasje H0101 – Kontroll i tilliggende konstruksjoner Ikke vurdert

VURDERING
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøleom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.
Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Bad 1. etasje H0101 – Kontroll i tilliggende konstruksjoner – bilder



Bad 1. etasje H0101 – Dokumentasjon for våtrom TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Avvik:
Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbyggingen av våtrommet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt.

ÅRSAK
TG2 settes på grunn av at det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt/membran eller utførelse.

RISIKO
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av tettesjikt/membran. Siden dette er en skjult konstruksjon, kan ikke oppbygningen verifiseres. Det foreligger derved en risiko for skjulte feil og mangler ved våtrommets tettesjikt.

KONSEKVENS
Risiko for skjulte feil eller mangler i våtromskonstruksjonen, som i verste fall kan føre til fuktskader over tid.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.

Vaskerom 1. etasje H0101 – Overflater – vegger og himling

TG1 – Svake avvik

VURDERING
Vaskerom fra byggeår 1996. Vaskerom har malte vegger. MDF-plater som himling.

Vaskerom 1. etasje H0101 – Overflater – vegger og himling – bilder



Vaskerom 1. etasje H0101 – Overflater – gulv

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Vaskerom fra byggeår 1996. Gulvet er belagt med belegg med opprett på sidene. Fall på gulv ble visuelt kontrollert med laser og det registreres ikke tilstrekkelig fall på gulv. Det er kun lokaltfall rund sluken.
Terskelhøyde 25mm.
Sluk plassert under vaskekar.
Avvik: Belegg har passert sitt forventet levetid som er 20 år.

ÅRSAK
TG3 settes på grunn av at belegg har passert sitt forventet levetid og at gulvet ikke har fall.

RISIKO
Manglende fall kan føre til fuktopptak i konstruksjonen ved lekkasjer.

KONSEKVENS
Forholdet kan fører til behov for utbedring/utskifting av baderomsgulv.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales nærmere undersøkelse av en fagperson for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.

Vaskerom 1. etasje H0101 – Overflater – gulv – bilder


Dørterskel


Belegg

Vaskerom 1. etasje H0101 – Overflater – gulv – bilder (forts.)


Opprett løsner ved dør

Vaskerom 1. etasje H0101 – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Belegg som tettesjikt.
Sluk av plast plassert under vaskekar.
Avvik: Belegg/tettesjikt har passert sitt forventet levetid som er 20 år.

ÅRSAK
TG2 settes på grunn av elde. Belegg/membranen har passert sitt forventet levetid som der 20år.
Det foreligger ikke dokumentasjon.

RISIKO
Mangelfull eller eldre fuktsikring kan føre til fuktopptak i tilstøtende konstruksjoner.

KONSEKVENS
Forholdet innebærer at tettesjiktet kan kreve utskifting på sikt.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.

Vaskerom 1. etasje H0101 – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – bilder





Vaskerom 1. etasje H0101 – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Røropplegg fra 1996. Vannledninger av kobberrør og plastrør (PEX). Synlige avløpsledninger er av plastrør. Det er usikker om sluken er av støypejern eller plast da den ikke er tilgjengelig. Ledninger ligger skjult i konstruksjonen og kan dermed ikke vurderes utenom ut ifra alder.
Avvik: Vann- og avløpsledninger har passert over halvparten av forventet levetid som er 50 år.

ÅRSAK
TG2 settes på grunn av at vann- og avløpsledninger har passert over halvparten av forventet levetid.

RISIKO
Eldre vann- og avløpsledninger har en økt risiko for plutselig oppstående lekkasjer.

KONSEKVENS
Det er ingen direkte konsekvens.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales ved renovering av vaskerom at vann- og avløpsledninger skiftes ut.
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.

Vaskerom 1. etasje H0101 – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder





Vaskerom 1. etasje H0101 – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder (forts.)



Vaskerom 1. etasje H0101 – Ventilasjon

TG1 – Svake avvik

VURDERING
Ventilasjon via mekanisk avtrekk. Avtrekkventil er plassert i veggen over vaskemaskin.
Avtrekk ble ikke funksjonstestet under befaringen.

Vaskerom 1. etasje H0101 – Ventilasjon – bilder



Vaskerom 1. etasje H0101 – Sanitærutstyr og innredning

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Vaskerom er utstyret med:
- Vaskekar med veggbatteri
- Tilkoblingsmulighet for vaskemaskin
- Varmtvannsbereder
- Elektrisk gulvvarme

Vaskerom 1. etasje H0101 – Sanitærutstyr og innredning – bilder



Vaskerom 1. etasje H0101 – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skap i gangen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.
Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på vaskerom, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Vaskerom 1. etasje H0101 – Kontroll i tilliggende konstruksjoner – bilder



Vaskerom 1. etasje H0101 – Dokumentasjon for våtrom TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Avvik:
Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbyggingen av våtrommet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt.

ÅRSAK
TG2 settes på grunn av at det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt/membran eller utførelse.

RISIKO
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av tettesjikt/membran. Siden dette er en skjult konstruksjon, kan ikke oppbygningen verifiseres. Det foreligger derved en risiko for skjulte feil og mangler ved våtrommets tettesjikt.

KONSEKVENS
Risiko for skjulte feil eller mangler i våtromskonstruksjonen, som i verste fall kan føre til fuktskader over tid.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.

Bad 2. etasje – Overflater – vegger og himling TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Bad fra 1996 ifølge oppdragsgiver. Fliser og trepanel på veggene. Trepanel i taket.
Avvik:
Badet har passert sitt forventet levetid som er 20 år.

ÅRSAK
TG2 settes på grunn av at badet har passert sitt forventet levetid som er 20 år.

RISIKO
Eldre konstruksjoner kan har svekkelse på funksjon på grunn av elde.

KONSEKVENS
Forholdet innebærer at det kan være nødvendig med oppgradering/sanering av badet på sikt.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.

Bad 2. etasje – Overflater – vegger og himling – bilder



Bad 2. etasje – Overflater – gulv TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Bad fra 1996 ifølge oppdragsgiver. Gulvet er belagt med fliser. Flisene er malt. Fall på gulv ble visuelt kontrollert med laser og det registreres ikke tilstrekkelig fall på gulv. Det er 5mm fall rund badekar mot ytterveggen. Terskelhøyde 13mm.
Sluk er plassert under badekar.
Avvik: Badet har passert sitt forventet levetid som er 20 år. Gulvet har ikke fall og er tilnærme flat.

ÅRSAK
TG2 settes på grunn av at badet har passert sitt forventet levetid. Gulvet ikke har fall.

RISIKO
Manglende fall kan føre til fuktopptak i konstruksjonen ved lekkasjer.

KONSEKVENS
Forholdet kan fører til behov for utbedring/utskifting av baderomsgulv.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales nærmere undersøkelse av en fagperson for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.

Bad 2. etasje – Overflater – gulv – bilder


Ikke fall ved dør


Ikke fall midt i rommet

Bad 2. etasje – Overflater – gulv – bilder (forts.)



5mm fall fra ytterveggen ved badekar

Bad 2. etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Membranen er fra 1996.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Sluker av plast, synlig membran eller mansjett.
Avvik: Det registreres at det er ikke lagt fliser under badekaret. Membranen har passert sitt forventet levetid som er 15-20 år.

ÅRSAK
TG2 settes på grunn av at membranen har passert sitt forventet levetid. det er ikke lagt fliser under badekar som gi også begrenset adgang til sluk for kontroll. Det foreligger ikke dokumentasjon.

RISIKO
Mangelfull eller eldre fuktsikring kan føre til fuktopptak i tilstøtende konstruksjoner.

KONSEKVENS
Forholdet innebærer at membranen kan kreve utskifting på sikt.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å nærmere undersøkelse utført av fagperson. Dette for å avklare tidspunkt og omfang.

Bad 2. etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – bilder





Bad 2. etasje – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Vannledninger av plastrør (PEX). Synlige avløpsledninger er av plastrør.
Sluk av plast. Ledninger ligger skjult i konstruksjonen og kan dermed ikke vurderes utenom ut ifra alder.
Avvik: Vann- og avløpsledninger har passert over halvparten av sine forventete levetid som er 50 år.

ÅRSAK
TG2 settes på grunn av at vann- og avløpsledninger har passert over halvparten av forventet levetid.

RISIKO
Eldre vann- og avløpsledninger har en økt risiko for plutselig oppstående lekkasjer.

KONSEKVENS
Det er ingen direkte konsekvens.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales ved renovering av badet at vann- og avløpsledninger skiftes ut.
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.

Bad 2. etasje – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder



Bad 2. etasje – Ventilasjon TG1 – Svake avvik

VURDERING
Mekanisk fuktstyrt avtrekk plassert i himlingen.

Bad 2. etasje – Sanitærutstyr og innredning TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Badet er utstyrt med:
- Innfeltet vask med ett-grepsblandebatteri på underskap samt speil
- Toalett
- Badekar med dusjvegg
- Elektrisk gulvvarme
Innfeltet vask med fliser på overflaten av skapet. Flisene er malt. Det registreres noe avflassing av farge.
Avvik:
Badet har passert sitt forventet levetid som er 20 år.

ÅRSAK
TG2 settes på grunn av at badet og utstyret har passert sitt forventet levetid som er 20 år.

RISIKO
Eldre sanitærutstyr kan gi en økt risiko for funksjonsvikt eller lekkasjer.

KONSEKVENS
Forholdet innebærer at det må regnes med at badet må renoveres på sikt.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.

Bad 2. etasje – Sanitærutstyr og innredning – bilder





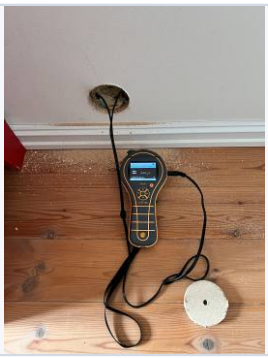
Bad 2. etasje – Sanitærutstyr og innredning – bilder (forts.)



Bad 2. etasje – Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG1 – Svake avvik

VURDERING
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.
Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Bad 2. etasje – Kontroll i tilliggende konstruksjoner – bilder



Bad 2. etasje – Dokumentasjon for våtrom TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Avvik:
Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbyggingen av våtrommet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt.

ÅRSAK
TG2 settes på grunn av at det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt/membran eller utførelse.

RISIKO
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av tettesjikt/membran. Siden dette er en skjult konstruksjon, kan ikke oppbygningen verifiseres. Det foreligger derved en risiko for skjulte feil og mangler ved våtrommets tettesjikt.

KONSEKVENS
Risiko for skjulte feil eller mangler i våtromskonstruksjonen, som i verste fall kan føre til fuktskader over tid.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.

9. Kjøkken

Kjøkken 1. etasje H0101 TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det er laminat på gulv, malte vegger og trepanel som himling.
Eieren opplyser om at kjøkkenet er fra 1996 og ble ny lakkert i 2012, ny hvitevarer fra 2020.
Benkeplate laminat fra 2020.
Kjøkken har profilerte fronter på under-, over-, og høyskapene.
Det er 5 overskap, 1 høyskap og 10 underskap.
Kjøkken er utstyret med:
- Induksjon koketopp
- Stekeovn
- Mikrobølgeovn
- Mekanisk avtrekk
- Komposit vask med ettgrepsbatteri
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap
- Vannstoppventil (ikke synlig, eieren opplyser om at den er montert bak skapet.)

VURDERING (FORTS.)
Det er ikke montert komfyrvakt.
Det er montert fliser over benkeplate.
Kjøkken har en forventet levetid på 20 år.
Avvik:
Det er en pågående fuktskade, som har oppstått under vask/oppvaskmaskin. Det skal utføres omfattende arbeider gjennom forsikring for å rette skaden. I følge eieren blir blant annet hele gulvet (laminat) på kjøkken og stue skiftet.
Da denne saken er i gang og når den er avsluttet vurderes kjøkken med TG1.
IF – 6153694 , skade nr. XQ43677-001

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å montere vannstoppventil synlig i skapet.

Kjøkken 1. etasje H0101 – bilder





Kjøkken 1. etasje H0101 – bilder (forts.)



Kjøkken undere etasje U0101

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Eieren opplyser om at kjøkkenet er fra 1996 og hvitevarer er fra 2016.
Det er vinyl belegg på gulv, malte vegger, trepanel som himling.
Heltre kjøkken har profilerte fronter på under-, over-, og høyskapene.
Det er 3 overskap, 1 høyskap og 9 underskap. Laminat benkeplate.
Det registreres fliser over benkeplate ved vask og koketopp.
Kjøkken er utstyret med:
- Induksjon koketopp
- Stekeovn
- Mekanisk avtrekk
- Komposit vask med ett-grepsbatteri
- Oppvaskmaskin

VURDERING (FORTS.)
- Kjøleskap
Det er ikke montert vannstoppventil i kjøkkenbenken med føler under oppvaskmaskin.
Det registreres ikke at det er montert komfyrvakt.
Avvik: Det registreres en liten skade på vasken. Avløp på vask og oppvaskmaskin vurderes ikke som faglig utført.
Kjøkken har passert sitt forventet levetid som er 20 år, men er i veldig god stand.

ÅRSAK
TG2 settes på grunn av ufaglig tilkobling av vask og oppvaskmaskin.

RISIKO
Ufaglig tilkobling av vann installasjoner gi en økt risiko for lekkasjer og fuktskader.

KONSEKVENS
Forholdet gjør at det må påregnes tiltak på røropplegget.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å etablere en vannstoppventil for å unngå større skader ved en oppstående lekkasje.
Det anbefales videre å koble oppvaskmaskinen og avløp på vasken av en rørlegger. (Forlengere avløps slangen og bruke riktige rørdeler for en faglig tilkobling.)

Kjøkken undere etasje U0101 – bilder


Åpen kjøkken


Skade på vasken

Kjøkken undere etasje U0101 – bilder (forts.)



Ufaglig tilkobling av avløp

10. Toalettrom

Toalettrom: Bygningsdelen finnes ikke.

11. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Andre rom (eksklusive spesialrom): Bygningsdelen finnes ikke.

12. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

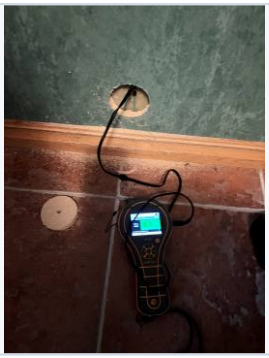
1. Rom under terreng TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det registreres ventiler i vinduer og veggene.
Fuktmåling som ble foretatt på entré på vegg mot nord og det viser et normalt fuktverdi i grunnmuren.
Hulltaking er foretatt i grunnmuren mot nord. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,1%.
Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på rom under terreng, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

VURDERING (FORTS.)
Grunnmuren er innvendig kledd og isolert.
Dette punktet må sees i sammenheng med punkt grunnmur og drenering.

ANBEFALT TILTAK
På grunn av elde på drenering anbefales det å overvåke bygningsdelen jevnlig.

1. Rom under terreng – bilder



13. Loft (innredet loftetasjerom)

Loft (innredet loftetasjerom): Bygningsdelen finnes ikke.

14. Krypkjeller

Krypkjeller: Bygningsdelen finnes ikke.

15. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom): Bygningsdelen finnes ikke.

16. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Vedovn undere etasje U0101 TG1 – Svake avvik

VURDERING
Vedovn av støpejern koblet elementpipe i undere etasje plassert i stue. Avstand til brennbart material er ivaretatt.
Avvik: Det registreres noe avflassing av farge og puss på pipe. Dette vurderes som kosmetisk avvik.
Det foreligger ikke tilsynsrapport fra feieren.
For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å male pipe med egnet farge som tåler varme.

Vedovn undere etasje U0101 – bilder





Vedovn undere etasje U0101 – bilder (forts.)



Vedovn 1. etasje

TG1 – Svake avvik

VURDERING
Vedovn i 1.etasje plassert i stue. Avstand til brennbart materiale er ivaretatt.
For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen.
Avvik: Det foreligger ikke tilsynsrapport fra feieren.

Vedovn 1. etasje – bilder





17. Innvendige vann- og avløpsrør

1. Registrering

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Røropplegg fra byggeår 1996. Vannledninger av kobberrør og plastrør (PEX). Synlige avløpsledninger er av plastrør.
Rørfordeler er plassert i vaskerom i undere etasje (U0101) og i vaskerom i første etasje (H0101).
Sluk av plast.
Ledninger ligger skjult i konstruksjonen og kan dermed ikke vurderes utenom ut ifra alder.
Avvik: Vann- og avløpsledninger har passert over halvparten av forventet levetid som er 50 år.

ÅRSAK
TG2 settes på grunn av at vann- og avløpsledninger har passert over halvparten av forventet levetid.

RISIKO
Eldre vann- og avløpsledninger har en økt risiko for plutselig oppstående lekkasjer.

KONSEKVENS
Det er ingen direkte konsekvens.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales ved renovering av badet at vann- og avløpsledninger skiftes ut.
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.

1. Registrering – bilder


U0101


H0101

18. Varmtvannsbereder

1. Varmtvannsbereder i undere etasje U1010

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Varmtvannsbereder OSO 196 liter i undere etasje fra 1996. Oppstillingsrom har sluk.
Avvik: Berederen har passert sitt forventet levetid som er 20-25 år.

ÅRSAK
TG2 settes på grunn av at berederen har passert sitt forventet levetid som er 20-25 år.

RISIKO
Eldre varmtvannsbereder har en økt risiko for oppstående lekkasjer.

KONSEKVENS
Forholdet innebærer at det må påregnes utskifting av berederen på sikt.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å skifte ut berederen.

1. Varmtvannsbereder i undere etasje U1010 – bilder





2. Varmtvannsbereder i 1. etasje H0101

TG1 – Svake avvik

VURDERING
Varmtvannsbereder OSO 196 liter i første etasje fra 2013. Oppstillingsrom har sluk.
Varmtvannsbereder har en forventet levetid på 20-25 år.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak ansees som nødvendig.

2. Varmtvannsbereder i 1. etasje H0101 – bilder





19. Vannbåren varme

Vannbåren varme: Bygningsdelen finnes ikke.

20. Varmesentraler

1. Varmepumpe i 1. etasje H0101 TG0 – Ingen avvik

VURDERING
Varmepumpe 2025 Toshiba luft til luft med uttak i gangen i første etasje. Utedelen er plassert på altan.

1. Varmepumpe i 1. etasje H0101 – bilder





21. Ventilasjon

1. Ventilasjon TG1 – Svake avvik

VURDERING
Bolig med naturlig ventilasjon vi ventiler i vinduer og veggen.
Luftsirkulasjon vurderes som tilstrekkelig.
Det er mekanisk avtrekk på alle bad, vaskerommene og kjøkken, som er ført til det fri.

22. Yttervegg

1. Yttervegger TG1 – Svake avvik

VURDERING
Yttervegger utført som isolert bindingsverk.
Utvendige fasader har liggende villmarkskledning. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.
Kledningen er i god stand. Det ble observert musebånd i nedre del av kledningen der dette ble kontrollert.
Kledningen fremstår som godt vedlikehold, allikevel må det påregnes normalt periodisk vedlikehold.

1. Yttervegger – bilder





23. Vinduer og ytterdører

1. Vinduer og ytterdører TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Vinduer med 2 lags isolerglass i trekarmer. Det registreres datostemplinger på vinduer fra 1996 og 2015.
Inngangsdør (U0101) i vindfang av hardtre med glassfelt fra byggeår.
Ytterdør til bod av hardtre med glassfelt fra byggeår.
Ytterdør til undere etasje (H0101) av hardtre med glassfelt vfra byggeår.
Inngangsdør i første etasje av hardtre med glassfelt fra byggeår.
Dør til utvendig bod av hardtre.
Ytterdør til vaskerom av hardtre med glassfelt.
Terrassedører i undere og første etasje fra 2015.

VURDERING (FORTS.)
Altandør i andre .etasje fra 2015.
Vinduer på sørsiden fra 2015.
Vinduer er funksjonstestet og det vises ingen avvik utenom elde. Vinduene er veldig godt vedlikehold.
Dører har noen avvik.
Deler av vinduer og ytterdører har passert sitt forventet levetid som er 30år.
Avvik: Bod dør må justeres. Inngangsdør i første etasje har en midlertidig pakning som bør erstattes med en permanent løsning. Vindu på soverom i 3. etasje la seg ikke åpne og pakningen er løs.
Flere vinduer og ytterdører har passert forventet levetid som er 30 år.

ÅRSAK
TG2 settes på grunn av elde, løs pakning på et vindu og funksjonssvikt på to dører.

RISIKO
Vinduer har passert 25 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass. På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registret symptom av punktering.

KONSEKVENS
Forholdet innebærer at det må påregnes utskifting av vinduer og dører som er fra byggeår på sikt.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales smøring av bevegelige deler på vinduene samt vedlikeholdsmessige tiltak. Pakning på vindu på soverom bør repareres.
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.

1. Vinduer og ytterdører – bilder


Defekt pakning på inngangsdør


Bod dør må justeres

1. Vinduer og ytterdører – bilder (forts.)



24. Yttertak

1. Tak TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Taket ble besiktet fra bakkenivå. Saltak av trekonstruksjoner. Konstruksjonen fremstår stabilt på befaringsdagen. Det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller svekkelser i konstruksjonen.
Taket er tekket med takstein fra byggeår 1996. Fra bakkenivå ble det ikke observert tegn til svikt eller skader i tekkingen. Tekkingen er vurdert ut ifra alder og observasjoner gjort i innvendig himlinger og tilgjengelig loft. Visuell kontroll og fuktsøk på tilfeldig valgte områder fra innvendige himlinger ga ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

VURDERING (FORTS.)
Taktekkingen vurderes å være i god beskaffenhet iht. alder.
Taket ble renset og behandlet i 2026.
Renner, beslag og nedløpsrør av plast. Ikke funnet tegn til vesentlige retningsavvik.
Skorstein over tak er pusset elementskorstein. Det vises ingen tegn for utettheter eller fukt på innsiden av andre etasje.
Avvik: Det er ikke tilkomst til kaldloft for å sjekke eventuelle lekkasjer.
Taket har passert over halvparten av sin forventet levetid som er 50 år.

ÅRSAK
TG2 settes på grunn av at undertak har passert sitt forventet levetid som er 30 år. Tekkingen har passert over halvparten av forventet levetid.

RISIKO
Det er en økt risiko for oppstående lekkasjer ved eldre tak og beslag.

KONSEKVENS
Det må påregnes at plastrenner og beslag kan har behov for utskifting på sikt.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.

1. Tak – bilder





1. Tak – bilder (forts.)





25. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Balkong 3. etasje

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Balkong i 3. etasje av trekonstruksjoner med normalt solide materialer. Konstruksjonen stå stabilt på befaringsdagen. Balkong er belagt med belegg.
Rekkverkshøyde 90cm som fyller kravet på byggetidspunkt. Dagens krav er 100cm.

Balkong 3. etasje – bilder





Balkong mot nord TG1 – Svake avvik

VURDERING
Balkong mot nord som betongkonstruksjon. Rekkverkshøyde 90cm. Dagens krav er 100cm.
Søyle av tre har råte, dette er vurdert under andre forhold utvendig.

Balkong mot nord – bilder



26. Terrasser og platting på terreng

Terrasser i undere etasje 1 TG1 – Svake avvik

VURDERING
Terrasse av trekonstruksjoner på sørsiden utført med normalt solide materialer.
Terrasse på vestsiden utført med skifer.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales vedlikehold av terrassen mot sør.

Terrasser i undere etasje 1 – bilder


Terrasse mot sør


Terrasse mot vest

Terrasser i undere etasje – Terrasser 2. etasje TG1 – Svake avvik

VURDERING
Terrasse på sør- og østsiden utført med normalt solide materialer med glassrekkverk.
Oppkant mot dør vurderes som tilstrekkelig.
Rekkverkshøyde er 1,0meter.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales vedlikehold av terrassen.

Terrasser i undere etasje – Terrasser 2. etasje – bilder





Terrasser i undere etasje – Terrasser 2. etasje – bilder (forts.)





27. Byggegrunn

1. Registrering Observasjonspunkt uten tilstandsgrad

VURDERING
Byggegrunn er ikke kjent. Fundamenteringen er ikke synlig og kan ikke vurderes nærmere.
På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

28. Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

1. Fundamentering, grunnmur TG1 – Svake avvik

VURDERING
Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.
På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.
Grunnmur av støpt betong ble undersøkt fra innsiden og det vises ingen avvik. Fuktmåling foretatt uten at det vise seg unormalt fukt. (Se punkt rom under terreng).

2. Drenering TG1 – Svake avvik

VURDERING
Drenering vurderes som ok da det er ingen indikasjon for fukt i grunnmuren. Drenering er ikke tilgjengelig da den ligge under bakkenivå.
Avvik: Drenering har passert sitt forventet levetid som er 30 år.

29. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Garasje

Type bygg	**Garasje**
Byggeår	—

Arealmåling – Garasje

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
Garasje 1. etasje	—	32 m²	—	32 m²	uinnredet
Sum Garasje	**0 m²**	**32 m²**	**0 m²**	**32 m²**	

Kommentar / målemetode / forbehold
Garasje har loft. Loft har ikke måleverdig areal på grunn av lav takhøyde/skråtak. Gulvareal på loftet er 30m². Mindre areal avvik kan forekomme på grunn av skjevheter i veggene. Målinger ble utført med lasermåler på befaringsdagen.

Garasje TG1 – Svake avvik

VURDERING
Garasje fra byggeår.
Garasjen er oppført på betongsåle og ringmur. Lettvegger med utvendig liggende kledning.
Saltak tekket med betongtakstein.
Garasjen er uinnredet og uisolert. Garasjen har et manuelt treport samt ytterdør. Ytterdør med glasfelt. Det er fire vinduer i 1. etasje og to vinduer på loftet.
Garasjetak ble renset og behandlet i 2026 ifølge eier.

ANBEFALT TILTAK
Ingen tiltak nødvendig utover normalt periodisk vedlikehold.

Garasje – bilder





30. Andre forhold innvendig

1. Gulv i stue i leilighet U0101 TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Vinyl belegg i stue.
Avvik: Det registreres store fuger på vinyl belegg i stue.

ÅRSAK
TG2 settes på grunn av store fuger på vinyl belegg i stue.

RISIKO
Store fuger gi en økt risiko for at fukt trenge seg in i tilstøtende konstruksjoner.

KONSEKVENS
Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulig utbedring av gulvet.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å få det undersøkt av fagperson, for å avklare årsak og tiltak.

1. Gulv i stue i leilighet U0101 – bilder



31. Andre forhold utvendig

1. Utvendig trapp TG3 – Store avvik

VURDERING
Utvendig trapp utført med skiferplater.
Avvik; Det registreres løse skiferplater og manglende rekkverk.

ÅRSAK
TG3 settes på grunn av dels løse trappetrinn og manglede rekkverk.

RISIKO
Manglende rekkverk i forbindelse med løs trappetrinn (skiferplater) kan gi en økt risiko for alvorlige fallskader.

KONSEKVENS
Forholdet innebærer at det må påregnes utbedring av trapp og supplering av rekkverk.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å utbedre trappetrinn og etablere en rekkverk for å unngå alvorlige fallskader.

KOSTNADSKLASSE VED TG3
Lav kostnad (0–100 000 kr)

1. Utvendig trapp – bilder





1. Utvendig trapp – bilder (forts.)



2. Støtte søyler

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Det observeres at det er 2 søyler av tre med råte.
Avvik: Det registreres råte på støtte søyler.

ÅRSAK
TG2 settes på grunn av råte på støtte søyler på baksiden av boligen.

RISIKO
Dersom råte fortsetter er det en økt risiko at bæringsevne blir redusert.

KONSEKVENS
Det må påregnes utskifting av søyler.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales å foreta en undersøkelse utført av fagperson, for å avklare omfang og tidspunkt.

2. Støtte søyler – bilder


Søyle 2 råte i midten ved rekkverk


Søyle 1 råte i nedre delen

32. Terreng

1. Terreng og takvann TG1 – Svake avvik

VURDERING
Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig. Takvannsledninger er koblet til rør i grunn.
Mesteparten av overflatene er overbygget av terrasser.

33. Støttemur / forstøtningsmur

Ingen registreringer.

Forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Disse punktene vurderes ikke med tilstandsgrad. De beskrives som observasjon, konsekvens og anbefalt tiltak.

34. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Sikringsskap i undere etasje i gangen (U0101) med automatsikringer. Hovedsikring 32 Ampére.
Kursfortegnelse foreligger.

Sikringsskap til hoveddel (H0101) med automatsikringer i grovkjøkken i undere etasje.
- Hovedsikring 63 Ampére
- Jordfeilbryter 32 mA
Kursfortegnelse foreligger

Framlagt dokumentasjon

- Kursfortegnelse foreligger
- Samsvarserklæring foreligger
Eier opplyser om at siste tilsyn av elektrisk anlegg var i 2012. Det foreligger ikke tilsynsrapport.

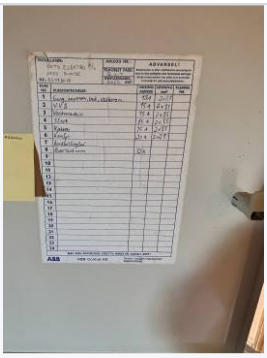
Anbefalt tiltak

Det anbefales tilsyn av elektrisk anlegg, da siste tilsyn var 14 år siden.

Bilder



U0101



U0101

35. Branntekniske forhold

Observasjoner

Det registreres tilstrekkelig med røykvarsler i alle etasjer som er plassert i gangene. Røykvarslere er serikoblet ifølge eier.
Slokkeapparater i leilighet og hoveddel.

36. Lyd- og støyforhold

Lyd- og støyforhold: Bygningsdelen finnes ikke.

37. Innvendige trapper

Observasjoner

Innvendig trapper av tre.
Rekkverkshøyde 90cm.

38. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Observasjoner

Utvendig trapp utført med skiferplater.

Avvik

Det registreres at det mangler rekkverk på utvendig trapp og at noen skiferplater er løs

Konsekvens

Forholdet innebærer at det må påregnes utbedring av trapp og supplering av rekkverk.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å utbedre trappetrinn og etablere en rekkverk for å unngå alvorlige fallskader.

Bilder





39. Radon

Observasjoner

Boligen fra 1996. Det foreligger ikke dokumentasjon om radontiltak.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å utføre en radonmåling i vinterhalvåret i rom for varig opphold.

40. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Skadedyr og fuktkrevende insekter: Bygningsdelen finnes ikke.

41. Markedsverdi (valgfri tilleggsmodul)

Markedsverdi

Markedsverdi (kr)	**4 900 000**
Låneverdi (kr) – valgfritt	**3 920 000**

Vurderingsgrunnlag / metode

Sammenlignbare salg, beliggenhet, standard.
Beregnet teknisk verdi inkludert tomt er Kr. 5 390 000,-

Merknad

Det tas forbehold av vurdert markedsverdi.

Markedsverdi er en valgfri tilleggsmodul og inngår ikke i minimumsrapporten etter avhendingsloven med forskrift.