



Skjelavikvegen 76, 5515 HAUGESUND



Prisantydning
15 500 000,-

HAUGESUND

En opplevelse i havgapet - Unik bolig
- Basseng/spa - Nytt kostbart kjøkken -
kino - Vinkjeller - Leieinntekter -
Garasjer

BRA-i/BRA Total: 521/659 m² /
Tomt: 1049.8m²
Antall soverom: 6 / Byggeår: 1996



Lettstelt eiendom med høy utvendig og innvendig standard



Velkommen til bords. Øy med kjøleskuffer, innredning og rikelig med spiseplass

Nøkkelinfo

Adresse: Skjelavikvegen 76, 5515 HAUGESUND
Nåværende eier: Yngvar Risanger Johansen
Matrikkelnummer: Gnr. 25, bnr. 259 i Haugesund kommune.
Oppdragsnummer: 01260023
Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak: Hugo Wee Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1996
Bra total: 659m²
BRA-i: 521 m²
Antall soverom: 6
Energimerke: Oransje D
Tomtestørrelse: 1049.8m²
Eierform: Eiet

Parkering: På egen gårdsplass, dobbel garasje og i garasjeanlegg under terrasse.





Del av HTH-kjøkkeninnredning med mange spennende detaljer



Kjøkken på ca 55-60 kvm er helt nytt, vegger, tak, vinduer og innredning. Magisk

Økonomi

Prisantydning

Kr 15 500 000

Omkostninger

Kr 407 990

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 18.900,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning da dokumentavgift beregnes med 2,5% av endelig kjøpesum.

Totalt inkl. omk.

Kr 15 907 990

Kommunale avgifter

Kr 52 387 per 2026

Det er fire terminer pr år. Avgifter varierer etter forbruk.

I tillegg kommer renovasjon til HIM på kr. 3796,- pr. år pr boenhet

Info formuesverdi

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til kr. X når boligen benyttes som primærbolig.

Formuesverdien er en gitt prosent av den beregnede markedsverdien. Beregnet markedsverdi er basert på Statistisk sentralbyrå (SSB) sine opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og boligtype.

Det er eier av boligen som fastsetter formuesverdien, men skattemyndighetene kan kontrollere at verdien er satt riktig.

Formuesverdi skal ikke overstige:

Primærbolig – 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til kr. 10 000 000, og deretter 70 % av den overskytende markedsverdi

Sekundærbolig – 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdier som overstiger disse grensene, kan kreves nedjustert av eier.





Beskrivelse av bolig

En opplevelse i havgapet - Unik
bolig - Basseng/spa - Nytt kostbart
kjøkken - kino - Vinkjeller -
Leieinntekter - Garasjer

Beskrivelse

En lettstelt eiendom som er perfekt om du trenger 3 soverom eller 5. Boligen har en spennende planløsning som kan tilpasses familiens størrelse og behov og har en høy standard, innvendig og utvendig. Noen stikkord: hall m/garderobe og peis, wc, og inngang til vinkjeller. Trapp opp til hovedetasjen med bl.a. nytt HTH-kjøkken, basseng/spaområde, bad, soverom og stue. Loftsetasjen har 2 soverom og bad + leilighet med 2 soverom og bad (er i dag inntatt i hoveddel, men hvis kjøper ønsker, kan vegg m/branndør settes opp og deles av før overtakelse). Stort garasjeanlegg under terrasse samt en dobbel garasje med innredet kino på loftet. En helt unik eiendom, særdeles brukervennlig og som kan forandres etter hvilket behov en har. Dette er "high end" i havgapet.

Innhold

U.etg: Hall m/peis, wc, vinkjeller m/bar. Leilighet med gang, stue, kjøkken, vaskerom, soverom og bad. Dobbelt garasje med innredet kino på loftet.

1.etg: gang, stue m/peis, kjøkken m/peis, soverom m/peis, mellom-gang, bad og basseng-rom m/peis. Terrasse og utebod

2.etg: gang 2 soverom og bad + hybel-leilighet som har gang, vaskerom, bad, 2 soverom, stue og kjøkken samt en flott terrasse med nydelig utsikt.

Standard

Høy standard

Bygningsinformasjon

lhht. opprinnelig bygningstegninger fra 1995 så avviker plantegning noe fra hvordan boligen fremstår i dag. Det er opprinnelig godkjent 6 soverom. Det er 6 soverom i boligen i dag, men planløsning er noe endret. I leilighet i underetasje så er kjøkken og soverom blitt byttet om. I hovedetasje ligger soverom i dag hvor opprinnelig "bibliotek" var inntegnet. Kjøkken er bygget ut og opprinnelig soverom er inntatt i kjøkken. På loft var stue og kjøkken opprinnelig tegnet inn som 2 soverom. Soverom like ved vaskerom på loft er ikke omsøkt/godkjent innredet.

summering av antall soverom i boligen, er det soverom på loft som ikke er godkjent inntatt, da kan en tilbakeføre bruk av stue til soverom.

Innredning av kinorom over garasje er ikke omsøkt/godkjent i kommunen.

Boligen er ført opp i bindingsverk med hovedsakelig støpte etasjeskillere fra hovedetasje til underetasje. Veldig bra lydisolert. Taket er tekket med panner og det er doble vinduer.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

4.3 Renner, nedløp og beslag

TG3 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel.

Risiko/konsekvens:

Eldre plastkomponenter kan være sprø, deformerte eller svekket av UV-påvirkning.

Manglende snøfangere kan medføre risiko for snøras mot personer og skade på underliggende konstruksjoner.

Eventuelle lekkasjer i renner eller nedløp kan gi fuktbelastning på fasade og grunnmur.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere over inngangspartiet for å redusere risiko for snø- og isras. Videre anbefales

jevnlig kontroll av renner og nedløp, samt vurdering av utskifting ved tegn til slitasje

eller deformasjon.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

12.1 Andre rom

TG3 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel.

Risiko/konsekvens:

Risiko for fuktopptak, misfarging og begynnende råte i treverk.

Anbefalt tiltak:

Følge opp området med jevnlige kontroller for å se om fuktskjoldene utvikler seg.

Vurdere forbedret ventilasjon eller lufting, spesielt i øvre del av rommet.

Utbedre eller skifte ut panel dersom fuktpåvirkningen øker.

Sørge for korrekt bruk og lufting av badstuen etter hver bruk.

Skjulte skader i underliggende konstruksjon kan ikke utelukkes.

Ved vedvarende fukt kan det oppstå muggvekst i overgangssoner.

Over tid kan dette påvirke både materialkvalitet og innemiljø.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Areal

BRA - i: 521 m²

BRA - e: 138 m²

BRA totalt: 659 m²

TBA: 150 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 160 m² Hall , vinkjeller, bod og wc. Leilighet: Vindfang, stue/kjøkken, bad, vaskerom, soverom og wc.

BRA-e: 63 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 198 m² Gang, stue, bassengrom, badstue, bad, kjøkken, vaskerom og soverom

3. etasje

BRA-i: 163 m² Gang, bi-inngang, 4 soverom, 2 bad, garderobe, vaskerom og kjøkken/stue

TBA fordelt på etasje

2. etasje

115 m²

3. etasje

35 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 42 m² Garasje

2. etasje

BRA-e: 33 m² Garasje loft

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt opp med laser. Eksakt areal kan være vanskelig å måle pga vegger og rommenes utforming.

Areal til separat leilighet er tatt med i BRA-I

Antall bad

4

TV/Internett/Bredbånd

Telia m/eget kablet og trådløst wifi som dekker hele eiendommen. Fungerer veldig bra. Til opplysning så ligger Altibox til eiendommen.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger handelen. Det gis av selger ingen garanti på disse.

Innbo og løsøre

Diverse innbo kan kjøpes av selger hvis ønskelig

Ferdigattest

Midlertidig brukstillatelse datert 10.05.1995 foreligger med følgende anmerkninger:

- Røykvarslar monteres i rom utenfor soverom i hybelleilighet
 - Ferdigstilling/avklaring basseng
 - Dør fra boligdel til basseng holdes avlåst med nøkkel inntil arbeidene med bassenget er ferdigstilt
 - Reviderte tegninger innsendes
 - Det må anordnes utlufting fra bod i 1. etg.
 - Brannstige ut fra soverom på loft mot nord/vest monteres straks
 - utv. Støttemur mot nord/vest og nord/øst sikres m/rekkverk. Sprekker i forstøtningsmur utbedres
 - Takvann tilkobles
 - Platå utenfor soverom mot øst på loft sikres m/forskriftsmessig rekkverk straks.
- Frist for utbedring utløp: 14.05.1996.

Byggesaken som gjelder terrasse og boder er ikke ferdig, det er ikke søkt ferdigattest i saken.

Anbefaler eier å kontakte ansvarlig søker for å få det på plass.

Adgang til utleie

Dette er en selveiende bolig som kan leies ut i 1,2 eller 3 enheter, alt etter sitt eget behov.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmepumper og peiser. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Det er ikke gitt ferdigattest på garasjen under terrassen. Dette sett i sammenheng med at nedsenket terrasse ikke er godkjent.

Det vil bli bygget en enebolig på tomten foran (Skjelavikvegen 78). Topp høyden på bygget foran er imidlertid lagt en halv meter lavere enn gulv i hovedetasjen på Skjelavikvegen 76 for å ivareta utsikt.

Området

Tomt/beskaffenhet

Består hovedsakelig av gårdsplass og terrasseflater

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1049.8 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Beliggenhet

Kun en liten kjøretur, 3-4 km fra Haugesund sentrum. Beliggende ytterst i Kvalsvik med en helt utrolig utsikt over havet og båttrafikk, fine vik og svaberg like nedenfor. Den populære Kyststien ligger like utenfor ytterdøren. Kvalsvik badeplass like bortenfor.

Adkomst

Følg Tittelsnesvegen og ta til venstre v/Gardsenter og følg veien forbi Haraldstøtten og helt til endes.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Selger har tegnet avtale om Norgespris på strøm. Denne avtale følger eiendom og har bindingstid ut 2026.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker inntil 10 timer advokatbistand, skadetakster og utgifter til rettsapparatet mot en egenandel. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Les mer om forsikringen i salgsoppgaven.

Servitutter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1106/25/259:

18.09.1990 - Dokumentnr: 3221 - Bestemmelse om gjerde

Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

Bestemmelse om vann/kloakkledning

10.02.2023 - Dokumentnr: 153916 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:25 Bnr:260

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

19.12.1989 - Dokumentnr: 4938 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1106 Gnr:25 Bnr:3

21.09.1995 - Dokumentnr: 3563 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk.

Fremgangsmåte ved budgivning

Benytt "Gi bud"-knappen i finnannonse for å legge inn bud på en eiendom. Registrer deg med legitimasjon og signatur, og du kan benytte din innlogging til å legge inn bud på hvilken som helst av Eiendomsmegler A sine eiendommer. Din identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt brukernavn og passord. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud

gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er vedlagt salgsoppgaven.

Vedlegg

Vedlagt følger Takstrapport og selgers Egenerklæring. Om du mener noen av vedleggene mangler, ta kontakt med megler.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger gitt fra selger, befaringsnotat, eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 1,875 % av kjøpesum
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke kr 8 500,-
Dokumentinnhentning og tinglysing kr 6 800,-
Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

Hugo Wee
Daglig leder
hugo@em-a.no
Tlf: 928 06 411

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 20.02.2026



Stue med mange fine detaljer og en strålende utsikt.



Salong i stue med fantastisk utsikt



Utsnitt bad



Spaområde med basseng og peis.



Master bedroom



En opplevelse - alle årstider



Dobbel garasje med varmepumpe



Kinorom over dobbel garasje del 1, varmepumpe



Garasje under terrassen med kjøkkeninnredning, varmepumpe og godt med bodplass



Fasade



Nydelig utsikt over havet og båttrafikken



Super beliggenhet, kun 3-4 km til Haugesund sentrum m/alle fasiliteter.



Idyll i strandkanten



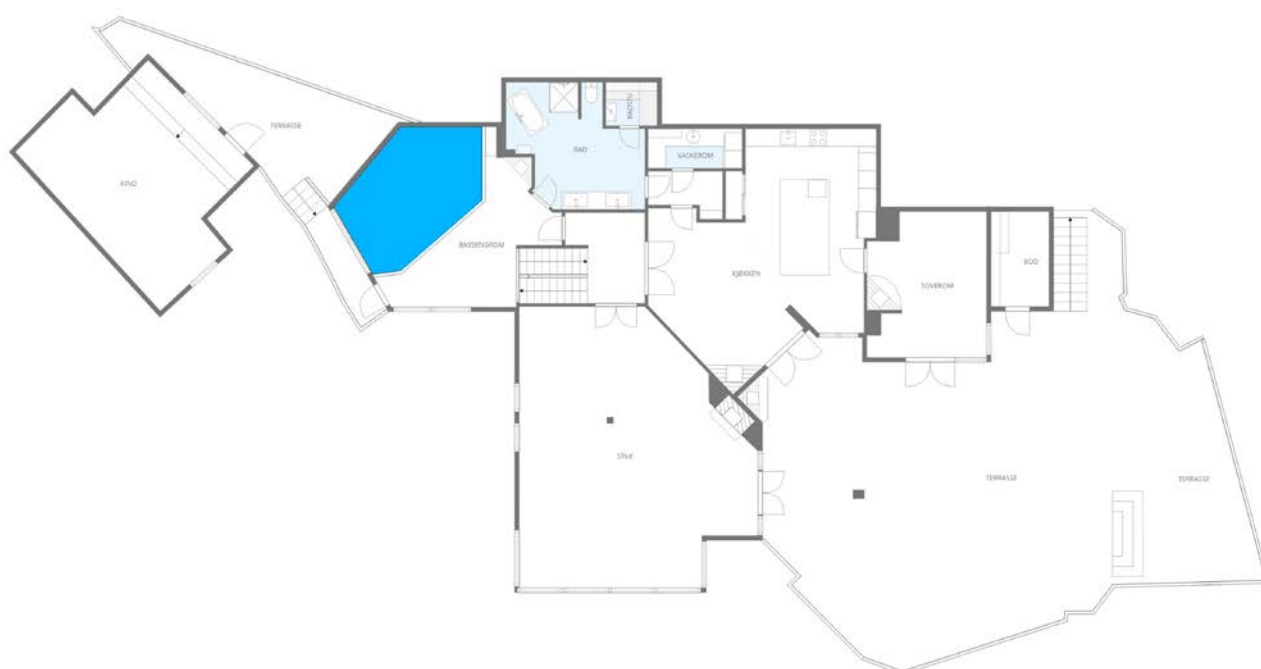
Usjenert og solrik terrassenisje med nydelig utsikt



Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.

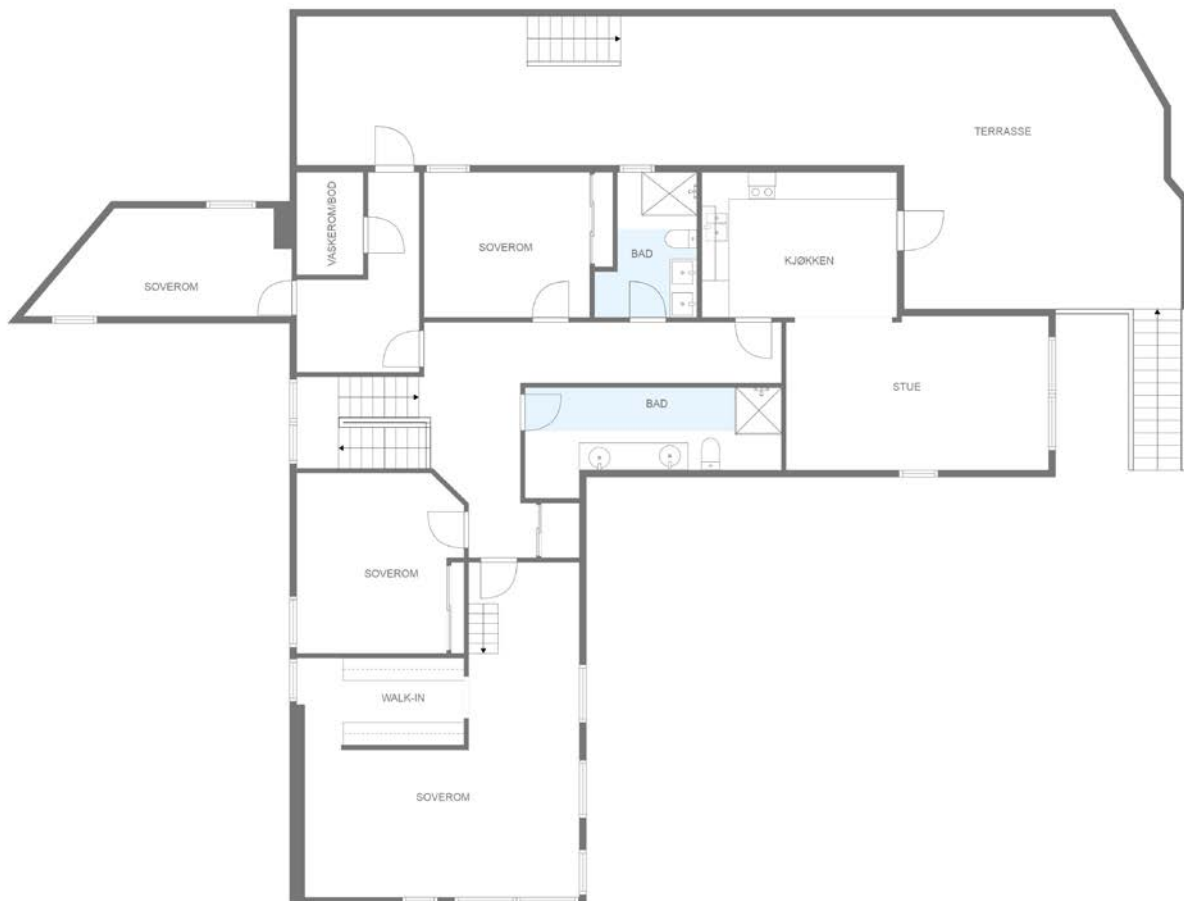


Plantegning underetasje, innenfor grønt felt er det leilighet som leies ut.



Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.





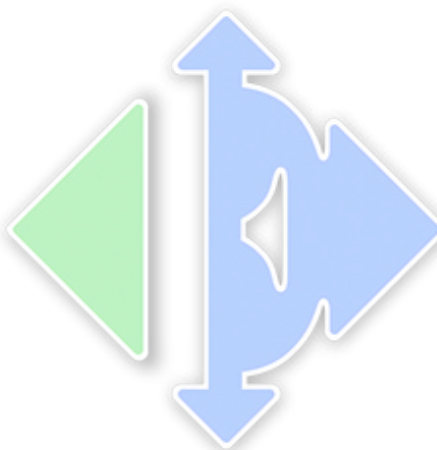
Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



Plantegning toppetasjen, mulig med vegg v/trapp og det er da en 3 roms leilighet med egen inngang.

TILSTANDSRAPPORT

Skjelavikvegen 76
5515 HAUGESUND



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
32	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
3	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 10.2.2026

Skjelavikvegen 47B

Haugesund 5515

91189172

takstmannhi@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjestående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:25, Bnr: 259
Hjemmelshaver:	Yngvar Risanger Johansen
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1996
Fnr:	

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

10.2.2026

Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført.

Alle brukte boliger har slitasje, åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke å være beskrevet.

Normal slit og elde beskrives ikke.

Ved besiktigelsen blir det gjort stikkprøver med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte plasser som våtsoner m.m. dersom disse er tilgjengelige. Eventuelle mangler blir da kommentert. Utstyr og innredninger er ikke funksjonstestet.

Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m.

er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Arealene er oppmålt innvendig (BRA)

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser. Yttertak inspiseres normalt fra innsiden og utvendig fra bakken.

Forutsetninger (hindringer):

Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedr. tetthet i bygget eller vedr. termografering av bygget.

Dersom ikke annet er nevnt har det ikke vært foretatt radonmåling i boligen.

Det er ikke foretatt kontroll om bygget er endret i forhold til byggesøknad.

Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall.

Ved besiktigelsen er det ikke mulig å dokumentere hvor mye isolasjon som er i gulv, yttervegger og tak.

Dersom isolasjonstykkelse er oppgitt i rapporten er dette på grunnlag av opplysninger ved besiktigelsen eller på grunnlag av normal byggeskikk fra byggeår.

Fuktsikring på våtrom er vurdert ut fra evt. dokumentasjon samt observasjoner i rommet og inntilliggende konstruksjon.

Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.

Arealene er beregnet og beskrevet iht. rommenes faktiske bruk selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Oppdragsgiver:

Yngvar Risanger Johansen

Tilstede under befaringen:

Yngvar Risanger Johansen

Fuktmåler benyttet:

Protimeter

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med parkering i egen gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Huset er oppført på mur i betong. Konstruksjon med bindingsverk i tre som er utvendig kledd med stående trepanel. Saltakskonstruksjon i tre tekket med betongtakstein

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som i bra stand, og huset er bebodd og i daglig bruk. Det er registrert avvik, men disse er i hovedsak aldersrelaterte og typiske for en bolig av denne typen og alder. Det er ikke avdekket mange forhold som tilsier alvorlige mangler, og boligen oppleves å ha god funksjon og normalt innemiljø på befaringstidspunktet. Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på bolig for takstmann på befaringstidspunkt.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Bolig har lakkerte/malte tregulv, parkett, skifer og fliser på gulv.

Tapet og malte veggoverflater.

Trepaneler og malte himlinger.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 etg	160	63		
2 etg	198			115
3 etg	163			35
SUM BYGNING	521	63		148
SUM BRA	584			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		42		
Garasje loft		33		
SUM BYGNING		75		
SUM BRA	75			

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

1 etasje leilighet:
Vindfang, stue/kjøkken, garderobe, bad, vaskerom, soverom og wc.
1 etasje:
Hall, vinkjeller, bod og wc
2 etasje:
Gang, stue, bassengrom, badstue, bad, kjøkken, vaskerom og soverom.
3 etasje:
Gang, bi-inngang, 4 soverom, 2 bad, garderobe, vaskerom og kjøkken/stue.

BRA-e:

Frittliggende garasje mot nord med loftsrom og garasje på vestsida

MERKNADER OM AREAL:

Areal er målt opp med laser. Eksakt areal kan være vanskelig å måle pga vegger og rommenes utforming.
Areal til separat leilighet er tatt med i BRA-I

MERKNADER OM ANDRE ROM:**ANDRE MERKNADER:**

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

18/02/2026

Harald Ingebrigtsen

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Støpt grunnmur fundamentert på fast fjell og komprimerte masser.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile.

Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble kun foretatt utvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen. Ingen tegn til setninger eller avvik.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Dreneringen antas å være fra byggeår. Vurdering av funksjonalitet er basert på symptomer og observasjoner, da drenering er en skjult konstruksjon uten direkte tilgang for inspeksjon. Terrenget på baksiden av boligen heller inn mot bygningen, noe som kan gi økt belastning på dreneringssystemet. Det ble ikke registrert symptomer på svikt ved befaring. Årsak:

Eldre dreneringssystemer har begrenset levetid og kan over tid få redusert funksjon som følge av tilstopping, setninger eller materialsitasje. Terrengefall inn mot bolig øker vanntrykket mot grunnmur og kan forsterke eventuelle svakheter i dreneringen.

Risiko/konsekvens:

Drenering fra byggeår kan ha redusert kapasitet sammenlignet med dagens krav. Terrengefall inn mot bolig øker risikoen for fuktbelastning på grunnmur og kjellervegger. Skjulte forhold kan ikke utelukkes, og eventuelle problemer vil ofte først vise seg som fuktmerker, lukt eller misfarging innvendig.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å vurdere terrengjustering på baksiden av boligen for å lede overflatevann bort fra grunnmuren. Videre bør dreneringens funksjon følges opp over tid, spesielt ved tegn til fuktinntrengning. Full vurdering av drenering krever oppgraving eller kamerainspeksjon.

Merknader:**TG iu** 1.4 Støttemurer**Merknader:****2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Boligen har yttervegger med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning. Kledningen har naturlig elde og slitasje. På enkelte sider av boligen går kledningen noe tett ned mot bakkenivå, noe som øker risikoen for fuktpåvirkning. Det ble ikke påvist tilstrekkelig lufting bak kledningen på befaringstidspunktet.

Årsak:

Aldersslitasje og værpåvirkning gir naturlig nedbrytning av trekledning over tid. Lav avstand mellom kledning og terreng skyldes opprinnelig utførelse og terrengendringer. Manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledning skyldes byggemetoder fra byggeår og senere endringer.

Risiko/konsekvens:

Kledning som ligger for nær terreng har økt risiko for fuktopptak, råteutvikling og redusert levetid. Mangelfull lufting bak kledningen kan føre til oppfukning av treverk, dårlig uttørking og økt risiko for skader i både kledning og underliggende konstruksjon.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å øke avstanden mellom kledning og terreng der dette er mulig, eksempelvis ved terrengjustering eller å montere beslag som erstatning for trekledning i nedre del. Lufting bak kledningen bør vurderes forbedret ved fremtidig vedlikehold eller utskifting. Generelt vedlikehold og overflatebehandling av kledningen anbefales for å forlenge levetiden.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Boligen har i all hovedsak vinduer og dører i tre fra byggeår, med enkelte dører av nyere dato. Det er registrert et punktert glass i vindu i bassengrom. Det er også observert noe utvendig slitasje på vinduer, samt noe fuktmerker på utvendige deler av takvinduer, men i begrenset mindre omfang. Utvalgte vinduer og dører er funksjonstestet og fremsto ellers å være i normal teknisk stand.

Vurdering/årsak:

NS 3600 krever visuell kontroll og funksjonstesting av et representativt utvalg. Vinduer og dører fra byggeår har passert forventet teknisk levetid, og registrerte forhold som punktert glass, slitasje og begynnende råte gir grunnlag for TG2.

Funksjonstesten viser at enhetene fortsatt fungerer, men alder og observerte skader tilsier redusert tilstand.

Risiko/konsekvens:

Punktert glass gir redusert isolasjonsevne og kan forverres over tid.

Utvendig slitasje kan føre til fuktinntrengning og videre nedbrytning av treverk.

Begynnende fuktmerker på takvinduer kan utvikle seg dersom tiltak ikke iverksettes, særlig på værutsatte flater.

Vinduer fra byggeår har generelt økt risiko for svekkelser i beslag, tetningslister og karm.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre eller skifte punktert glass i bassengrom. Utvendig slitasje og fuktmerker bør følges opp med vedlikehold eller lokal utskifting av skadde deler. Takvinduer bør kontrolleres jevnlig og vurderes for reparasjon eller utskifting ved videre forringelse.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventileringslufting.

Bolig har saltakskonstruksjon i tre. Bygningsdel er befart fra bakkenivå og fra innbvendige himmlinger. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1996

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Boligen har yttertekking av betongtakstein fra byggeår 1996. Taket er befart fra bakkenivå, og det er derfor begrenset innsyn til detaljer som beslag, gjennomføringer og undertak. Visuell vurdering fra bakkenivå gir et overordnet inntrykk av tilstanden, men erstatter ikke nærmere kontroll av takflater og detaljer.

Vurdering/årsak:

NS 3600 åpner for vurdering fra bakkenivå når sikker adkomst mangler eller forholdene tilsier det. Betongtakstein fra byggeår har passert forventet teknisk levetid, og tilstanden vurderes derfor med moderat usikkerhet. Uten nærmere inspeksjon av undertak, lekter og beslag kan skjulte skader eller slitasje ikke utelukkes. Alderen alene gir grunnlag for TG2, selv om det ikke er registrert konkrete avvik fra bakkenivå.

Risiko/konsekvens:

Eldre takstein kan ha oppstått porøsitet, sprekker eller slitasje som ikke er synlig fra bakken.

Undertak og lekter kan være svekket av fukt eller aldring.

Beslag, gjennomføringer og overgangssoner kan ha slitasje som ikke kan vurderes uten nærmere inspeksjon.

Økt risiko for lekkasjer over tid på grunn av alder og begrenset kontrollmulighet.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales en nærmere kontroll av takflater, beslag og undertak ved sikker adkomst. Vedlikehold eller utskifting bør vurderes dersom det avdekkes slitasje eller skader. På grunn av alder bør det påregnes behov for tiltak på sikt.

Merknader:

TG 3 4.3 Renner, nedløp og beslag

Boligen har renner, beslag og nedløp i plast fra byggeår. Løsningen er vanlig for perioden og vurderes som funksjonell ved normal bruk. Det registreres at snøfangere mangler over inngangsparti, noe som kan gi økt risiko for snø- og isras.

Vurdering/årsak:

NS 3600 krever visuell vurdering av tilgjengelige takrenner, nedløp og beslag. Plastkomponenter fra byggeår har passert forventet teknisk levetid, og tilstanden vurderes derfor med moderat usikkerhet. Manglende snøfangere over inngangsparti regnes som et avvik fra anbefalt sikkerhetsnivå og inngår i vurderingsgrunnlaget.

Risiko/konsekvens:

Eldre plastkomponenter kan være sprø, deformerte eller svekket av UV-påvirkning.

Manglende snøfangere kan medføre risiko for snøras mot personer og skade på underliggende konstruksjoner.

Eventuelle lekkasjer i renner eller nedløp kan gi fuktbelastning på fasade og grunnmur.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere over inngangspartiet for å redusere risiko for snø- og isras. Videre anbefales jevnlig kontroll av renner og nedløp, samt vurdering av utskifting ved tegn til slitasje eller deformasjon.

Merknader:

5. Loft

TG iu 5.1 Innvendig Loft

Det meste av takkonstruksjonen er innebygget og det er svært begrenset undersøkelses muligheter.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 1 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har flere terrasser rundt huset på ulike plan. Terrassene er visuelt vurdert fra tilgjengelige områder med tilkomst. Konstruksjonsdeler fremstår som normalt slitt for alder, men enkelte detaljer kan ikke vurderes uten mer inngående kontroll.

Merknader:

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Boligen har 3 elementpiper og totalt 6 peiser/vedovner innvendig, samt 1 utvendig peis. Pipeløp og ildsteder er fra byggeår og har normal aldersrelatert slitasje.

Følgende rom har ildsted:

Stue i leilighet

Hall (kjeller)

Stue (1. etasje)

Kjøkken (1. etasje)

Soverom/TV?stue (1. etasje)

Bassengrom (1. etasje)

Utvendig peis (terrasse)

Det registreres noe rust på pipehatt utvendig. Brannplate mangler under sotluke i leilighet.

Vurdering:

NS 3600 krever visuell vurdering av tilgjengelige piper, ildsteder og tilhørende installasjoner. Registrerte forhold som rust og manglende brannplate vurderes som avvik og kombinert med alder gir dette grunnlag for TG2.

Årsak til avvik:

Aldersrelatert slitasje på piper, pipehatter og ildsteder.

Vær- og fuktpåvirkning over tid som gir rust på pipehatt.

Manglende vedlikehold/oppfølging av brannplate under sotluke.

Risiko/konsekvens:

Rust på pipehatt kan føre til redusert levetid og risiko for vanninntrengning i pipeløpet.

Manglende brannplate under sotluke kan gi økt brannrisiko ved eventuell glød eller sotutslag.

Aldersslitasje på ildsteder og piper kan gi økt risiko for trekkproblemer eller lekkasjer i røykkanaler.

Anbefalt tiltak:

Montere brannplate under sotluke i leilighet i henhold til krav.

Vurdere utskifting eller behandling av rustet pipehatt.

Generelt anbefales kontroll av piper og ildsteder av sertifisert feier eller kvalifisert fagperson, spesielt med tanke på alder og registrerte forhold.

Merknader:

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillere er utført i treverk. Det er målt med laser på listverk for å kontrollere eventuell skjevhet. Etasjeskillet fremstår i normal god stand tatt alder og konstruksjonstype i betraktning, men det er registrert noe mindre skjevhet enkelte steder.

Vurdering:

NS 3600 krever vurdering av etasjeskillere basert på visuell kontroll og målinger. Mindre skjevheter er vanlig i eldre trebaserte konstruksjoner og vurderes som avvik som ikke påvirker funksjon i vesentlig grad. Kombinasjonen av alder og registrert skjevhet gir grunnlag for TG2, selv om forholdet anses moderat.

Årsak til avvik:

Naturlig krymping og svelling i treverk over tid.

Aldersrelatert deformasjon i bjelkelag og konstruksjon.

Normal setning i bygget over mange år.

Risiko/konsekvens:

Mindre skjevheter kan øke over tid, men vurderes ikke som kritiske.

Kan gi noe påvirkning på overflater, listverk og innredning.

Ingen indikasjoner på strukturelle svekkelser basert på tilgjengelige observasjoner.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige. Skjevheten bør følges opp ved fremtidige kontroller som del av normalt vedlikehold.

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 1 etasje delvis under terreng****TG 2** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Boligen har rom som ligger delvis under terreng. Veggoverflater er utlektet og innkledd, noe som begrenser muligheten for å vurdere bakenforliggende konstruksjoner og fuktsikring.

I badstue i 2. etasje registreres det noe fuktskjolder i øvre del av vegg ved befaring.

Vurdering:

NS 3600 krever at rom under terreng vurderes med særlig fokus på fukt og konstruksjonsoppbygning. Når vegger er utlektet og innkledd, øker usikkerheten rundt faktisk tilstand. Fuktreregistrering i badstue forsterker vurderingsgrunnlaget, da slike rom har høy fuktbelastning og krever korrekt utførelse av dampsperre og ventilasjon.

Kombinasjonen av skjulte konstruksjoner og registrert fukt gir grunnlag for TG2.

Årsak til avvik:

Utlektede og innkleddede vegger skjuler konstruksjonen og hindrer vurdering av fuktsikring og dreneringspåvirkning.

Rom under terreng har naturlig høyere risiko for fuktbelastning fra grunn.

Fuktskjolder i badstue skyldes trolig høy varme- og dampbelastning, kombinert med mulig svakhet i dampsperre, ventilasjon eller overgang mellom materialer.

Aldersrelatert usikkerhet rundt opprinnelig utførelse og dreneringsforhold.

Risiko/konsekvens:

Skjulte fuktskader i vegger under terreng kan ikke utelukkes.

Fukt i badstue kan gi risiko for mugg, råte eller nedbrytning av materialer over tid.

Eventuelle svakheter i drenering eller fuktsperre kan utvikle seg uten synlige tegn.

Innvendige overflater kan skjule skader i bakenforliggende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Følge opp rom under terreng med jevnlig kontroll av lukt, overflater og eventuelle fuktindikasjoner.

I badstue anbefales kontroll av dampsperre, ventilasjon og overganger for å avdekke årsak til fukt i øvre del av vegg.

Ved fremtidig oppgradering bør det vurderes å åpne konstruksjonen for å kontrollere fuktsikring og dreneringsforhold.

Merknader:**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Boligens 1. etasje ligger delvis under terreng. Gulvoverflater består av skifer og parkett. Det registreres noe fuktmerker/skader i parkett, men det var tørt på befaringstidspunktet. Årsaken til fuktmerkene er ukjent.

Vurdering:

NS 3600 krever at rom under terreng vurderes med særlig fokus på fukt og konstruksjonsoppbygning. Når det registreres fuktmerker i parkett uten kjent årsak, og etasjen ligger delvis under terreng, øker usikkerheten rundt faktisk tilstand.

Dette gir grunnlag for TG2, selv om forholdet ikke var aktivt ved befaring.

Årsak til avvik:

Ukjent kilde til tidligere fuktpåvirkning i parkett.

Rom delvis under terreng har naturlig høyere risiko for fuktvandring fra grunn eller vegger.

Mulig kondens, søl, lekkasje eller kapillært opptrekk kan ikke utelukkes.

Aldersrelatert slitasje kan gjøre parkett mer sårbar for fukt.

Risiko/konsekvens:

Skjulte fuktskader i undergulv eller konstruksjon kan ikke utelukkes.

Fuktmerker kan være tegn på tidligere lekkasje eller fuktvandring.

Risiko for gjentakende fukt dersom årsaken ikke avdekkes.

Potensiell påvirkning på innemiljø og materialkvalitet over tid.

Anbefalt tiltak:

Følge opp området med jevnlig kontroll for å se om fuktmerkene utvikler seg.

Vurdere fuktmåling i undergulv for å avdekke eventuell skjult fukt.

Undersøke mulige kilder som drenering, rørføringer, overflatevann eller kondens.

Ved fremtidig oppgradering bør gulv og underlag vurderes nærmere.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det er utført hulltaking i kjeller og 1. etasje, totalt 4 hull, hvor konstruksjonen lot seg kontrollere. Samtlige fuktmålinger i treverk ligger på 8–10 %, noe som anses som normalt og innenfor forventede verdier.

Det er registrert noe fukt i vegg i badstue i 1. etasje, men årsaken er ukjent. Boligen har rom delvis under terreng, noe som naturlig gir økt fuktbelastning og begrenset mulighet for å vurdere bakenforliggende konstruksjoner.

Vurdering:

NS 3600 krever vurdering av fuktforhold i rom under terreng, samt dokumentasjon av hulltaking når dette er utført.

Normale måleverdier er positivt, men registrert fukt i badstue og usikkerhet rundt årsak gir grunnlag for TG2.

I tillegg innebærer rom under terreng en innebygd risiko for fuktpåvirkning, og denne risikoen øker med byggets alder.

Når årsaken til fukt ikke kan fastslås, skal dette inngå i tilstandsgradvurderingen.

Årsak til avvik:

Ukjent kilde til fukt i vegg i badstue.

Høy varme- og dampbelastning i badstue kan gi kondens og lokale fuktutslag.

Rom delvis under terreng har naturlig høyere risiko for fuktvandring fra grunn eller vegger.

Aldersrelatert usikkerhet rundt drenering, fuktsperrer og opprinnelig konstruksjonsutførelse.

Innvendige overflater skjuler bakenforliggende konstruksjoner, noe som øker usikkerheten.

Risiko/konsekvens:

Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes, selv om måleverdiene ellers er normale.

Fukt i badstue kan utvikle seg til råte, mugg eller materialnedbrytning dersom årsaken ikke avdekkes.

Rom under terreng kan få fuktvandring over tid uten synlige tegn.

Det er generelt vanskelig å vite når drenering eller fuktsikring bør oppgraderes.

Anbefalt tiltak:

Følge opp området med jevnlig kontroll for å se om fuktutslaget utvikler seg.

Vurdere ytterligere undersøkelser i badstuen for å avdekke mulig årsak til fukt i vegg.

Ved fremtidig oppgradering av badstue eller rom under terreng bør konstruksjonen åpnes for kontroll av fuktsikring og dreneringsforhold.

Generelt anbefales oppmerksomhet rundt fukt i rom under terreng, da risikoen øker med byggets alder.

Merknader:

10. Våtrom**10.1 Bad leilighet 1 etasje****TG 2** 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderommet har fliser på vegger og malte overflater i himling. Rommet er fra byggeår 1996 og inneholder innfliset badekar, seksjon med servant, toalett på sokkel og dusjhjørne med glassdører.

Rommet er ventilert via avsugsventil i tak og spalte under dørblad.

Det registreres sprekk i fliser over dør, samt at det er skåret hull for inspeksjon til badekar, og dette fremstår som ufagmessig utført. Fugene inne i dusjsone er noe misfarget.

Vurdering/årsak:

NS 3600 krever vurdering av overflater, innredning og fuktsikring basert på visuell kontroll og alder. Sprekk i fliser og ufagmessig inspeksjonshull vurderes som avvik som kan indikere svekkelser i underlaget eller risiko for fuktinntrengning. Misfargede fuger i dusj er et typisk tegn på fuktbelastning over tid. Bad fra 1996 har passert forventet levetid for både tettesjikt og overflater, noe som gir grunnlag for vurdering

Risiko/konsekvens:

Sprekk i fliser kan gi åpning for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.

Uprofesjonelt utført inspeksjonshull kan svekke fuktsikringen rundt badekaret.

Misfargede fuger kan indikere begynnende nedbrytning og økt risiko for lekkasjer i dusjsone.

Badets alder innebærer generelt forhøyet risiko for skjulte skader i membran og overgangssoner.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre sprekk i fliser og vurdere fagmessig lukking eller omarbeiding av inspeksjonshullet. Fuger i dusj bør rengjøres eller fornyes ved behov. På grunn av alder og registrerte forhold bør det påregnes behov for oppgradering av badet på sikt.

Merknader:**TG 2** 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Baderommet har fliser på gulv fra byggeår 1996. Det registreres noe misfarging i fuger, særlig i våtsoner. Gulvfallet er ikke i henhold til dagens krav, og det vurderes som avvik fra anbefalt utførelse. Membran er ikke trukket tilstrekkelig opp på terskel, noe som gir redusert fuktsikring i overgang mot tilstøtende rom.

Vurdering/årsak:

NS 3600 krever vurdering av overflater, fallforhold og tettesjikt basert på visuell kontroll og alder. Bad fra 1996 har passert forventet levetid for membran og gulvoppbygging. Misfargede fuger, mangelfullt fall og utilstrekkelig oppbrett ved terskel er forhold som gir grunnlag for TG2, da de kan indikere svekkelser i fuktsikringen og økt risiko for fuktinntrengning.

Risiko/konsekvens:

Misfargede fuger kan være tegn på fuktbelastning og begynnende nedbrytning.

Manglende fall kan føre til vannansamlinger og økt belastning på fuger og membran.

Utilstrekkelig oppbrett på terskel øker risikoen for vannskader i tilstøtende rom ved lekkasje eller vannsøl.

Badets alder innebærer generelt forhøyet risiko for skjulte skader i gulvkonstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å følge opp fuger og overgangssoner, samt være oppmerksom på vannansamlinger. På grunn av alder og registrerte avvik bør det påregnes behov for oppgradering av gulv og membran ved fremtidig rehabilitering av badet.

Merknader:**TG 2** 10.1.3 Membran, tettesjikt og sluk

Membranen er fra ca. 1996

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran og sluk.

NS 3600 krever at sluk, membran og tilslutninger vurderes ut fra synlige forhold, alder og tilgjengelig dokumentasjon.

Når dokumentasjon mangler og membranens utførelse er ukjent, skal dette inngå i tilstandsgradvurderingen.

Kombinasjonen av ukjent tettesjikt, manglende oppbrett ved terskel og avvikende fallforhold gir grunnlag for TG2.

Risiko/konsekvens:

Ukjent membranoppbygning gir usikkerhet om tetthet og levetid.

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere risiko for lekkasjer i overgang mellom gulv og sluk.

Badets alder innebærer at membranen uansett har passert forventet teknisk levetid.

Eventuelle svakheter i sluktilslutning kan gi skjulte fuktskader over tid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å følge opp badet med jevnlig kontroll av sluk og fuger. Ved fremtidig rehabilitering bør membran og slukløsning etableres i henhold til dagens krav. Det må påregnes behov for full oppgradering av tettesjikt ved renovering.

Merknader:

10.2 Bad 2 etasje

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderommet har fliser på vegger og slett malt himling. Rommet inneholder badekar, dusjnische med glassvegg, vegghengt toalett og seksjon med servanter. Ventilasjon skjer via avsugsventil i himling og tilluft under terskel.

Fliser i rommet er lagt oppå eldre fliser.

I dusjonen registreres noe ujevn påføring av fliser. Det er også registrert misfarging / antydning til fuktskader i himling.

Vurdering:

NS 3600 krever vurdering av overflater, ventilasjon, fuktindikasjoner og utførelse.

Registrerte forhold som ujevn flislegging i dusj, fliser lagt på eldre fliser og misfarging i himling vurderes som avvik som kan indikere svakheter i utførelse eller fuktbelastning.

Kombinasjonen av visuelle avvik, mulig fuktpåvirkning og usikkerhet rundt underliggende membran gir grunnlag for TG2.

Årsak til avvik:

Fliser lagt på eldre fliser kan gi redusert heft og økt risiko for bevegelse i overflater.

Ujevn flislegging i dusj kan skyldes underlag, limmengde eller utførelse.

Misfarging i himling kan skyldes fuktbelastning fra dusj/damp, kondens eller svakhet i ventilasjon eller overgang mellom materialer.

Aldersrelatert slitasje kan påvirke både overflater og membranløsninger.

Risiko/konsekvens:

Ujevn flislegging kan gi redusert tetthet og økt risiko for vanninntrengning.

Misfarging i himling kan være tegn på fuktvandring eller kondens, og skjulte skader kan ikke utelukkes.

Fliser lagt på eldre fliser kan gi risiko for avskalling eller bevegelse over tid.

Potensiell påvirkning på innemiljø og materialkvalitet dersom fuktproblemet utvikler seg.

Anbefalt tiltak:

Følge opp misfarging i himling med jevnlig kontroller for å se om forholdet utvikler seg.

Vurdere nærmere undersøkelse av ventilasjon, dampspærre og overgangssoner i himling.

Ved fremtidig oppgradering bør fliser og underlag fjernes helt for å sikre korrekt oppbygging og membranløsning.

Ujevn flislegging i dusj bør vurderes av fagperson dersom det oppstår tegn til bevegelse eller lekkasje.

Merknader:

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Gulvet er flislagt, og rommet har elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk rundt selve sluken, men det registreres høyde i senter av rommet, noe som medfører at vann utenfor dusj/badekar ikke vil ledes til sluk.

Vurdering:

NS 3600 krever vurdering av fallforhold og avrenning på våtrom. Når deler av gulvet har motfall eller manglende fall, og vann ikke naturlig ledes til sluk, regnes dette som et avvik som kan gi risiko for vannansamling og fuktskader.

Forholdet vurderes som TG2, da avviket kan påvirke funksjon og sikkerhet, selv om det er lokalt.

Årsak til avvik:

Høyde i senter av rommet gir motfall og hindrer naturlig avrenning.

Eldre gulvoppbygging eller tidligere rehabilitering kan ha skapt nivåforskjeller.

Flislegging over eksisterende gulv kan bidra til ujevnheter og redusert fall.

Risiko/konsekvens:

Vann kan bli liggende på gulvet uten å renne mot sluk.

Økt risiko for fuktskader, spesielt ved gjentatt vannsøl utenfor dusj/badekar.

Potensiell påvirkning på innemiljø og materialkvalitet over tid.

Kjøper overtar den naturlige risikoen som følger av at vann ikke ledes til sluk i hele rommet.

Anbefalt tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for hele våtrommet ved fremtidig oppgradering.

Inntil utbedring anbefales forsiktighet med vannsøl utenfor dusj/badekar.

Merknader:

Membranen er fra ca. 1996

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er plastsluk og smøremembran i våtrommet, men utførelsen er ukjent. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller slukarbeid.

Det er utført hulltaking i tilstøtende rom, og fuktmåling i treverk viste 8 %, som anses som normalt.

Vurdering:

NS 3600 krever vurdering av sluk, membran og tilgjengelig dokumentasjon. Når membranens utførelse er ukjent og dokumentasjon mangler, skal dette vurderes som et avvik.

Selv om hulltaking viser normale fuktverdier, gir manglende dokumentasjon, ukjent membranoppbygging og alder grunnlag for TG2, da risikoen for feil eller svekkelser ikke kan utelukkes.

Årsak til avvik:

Manglende dokumentasjon på membran og slukarbeid.

Ukjent utførelse av smøremembran og overgang til sluk.

Aldersrelatert usikkerhet rundt oppbygging og tetthet.

Begrenset innsyn i konstruksjonen, selv om hulltaking viser normale verdier.

Risiko/konsekvens:

Risiko for feil membranoppbygging eller svakheter i overgang mellom membran og sluk.

Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes selv om målingene er normale.

Eventuelle lekkasjer kan utvikle seg over tid uten synlige tegn.

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere om våtrommet er utført i henhold til gjeldende krav på byggetidspunktet.

Anbefalt tiltak:

Ved fremtidig oppgradering bør sluk og membran åpnes og bygges opp på nytt med dokumentert løsning.

Det anbefales å følge opp våtrommet med jevnlig visuelle kontroller.

Kjøper bør være kjent med at manglende dokumentasjon gir en naturlig usikkerhet rundt våtrommets tekniske tilstand.

Merknader:

10.3 Bassengrom 2 etasje

TG 2 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Veggene består av panel og mur, og himlingen har panel. Rommet inneholder basseng, sitteområde og peis. Rommet ventileres via balansert ventilasjonsanlegg. Det var vann i bassenget ved befaring, og dette ble derfor ikke undersøkt nærmere. Kontroll av bassengteknisk utstyr utføres av egne fagfolk.

Det er vindu med ikke-fuktbestandige materialer i våtsonen, noe som anses som en uegnet løsning. Det er også benyttet panel/treverk rundt bassenget, som er lite egnet i områder med høy fuktbelastning.

Vurdering:

NS 3600 krever vurdering av materialbruk og overflater i rom med høy fuktbelastning. Bruk av treverk og ikke-fuktbestandige materialer i våtsoner regnes som avvik, da dette øker risikoen for fuktopptak, deformasjon og skader over tid.

Selv om det ikke er registrert konkrete skader, gir uegnet materialbruk, høy fuktbelastning og risiko for fremtidige skader grunnlag for TG2.

Årsak til avvik:

Treverk/panel brukt i områder med høy og kontinuerlig fuktbelastning.

Vindu i ikke-fuktbestandige materialer plassert i våtsone.

Høy luftfuktighet i bassengrom som belaster materialene over tid.

Manglende tilpasning av materialvalg til rommets funksjon og fuktpåvirkning.

Risiko/konsekvens:

Risiko for fuktopptak, råte, svelling og misfarging i treverk.

Ikke-fuktbestandige vindusmaterialer kan få nedbrytning, deformasjon eller lekkasjer.

Over tid kan dette gi skjulte skader i konstruksjonen og påvirke innemiljøet.

Økt behov for vedlikehold og risiko for kostbare utbedringer dersom forholdet utvikler seg.

Anbefalt tiltak:

Vurdere utskifting av ikke-fuktbestandige materialer i våtsoner til mer egnede løsninger.

Panel/treverk rundt basseng bør følges opp jevnlig og vurderes skiftet ved tegn til fuktskader.

Sørge for fortsatt god ventilasjon og regelmessig kontroll av overflater i bassengrommet.

Ved fremtidig oppgradering bør materialvalg tilpasses rommets høye fuktbelastning.

Merknader:**TG 2** 10.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvet er belagt med naturstein/skifer, sokkelflis langs deler av vegg. Rommet varmes opp med peis og varmekabler i gulv.

Det er registrert avvik i fallforhold til sluk, og fallforholdene tilfredsstiller ikke kravene som gjaldt på byggetidspunktet.

Vurdering:

NS 3600 krever vurdering av fallforhold og avrenning i rom med høy fuktbelastning. Når gulvet ikke har tilstrekkelig fall mot sluk, og dette avviker fra forskriftskrav på byggetidspunktet, skal forholdet vurderes som et avvik.

Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet uten å renne mot sluk, noe som gir grunnlag for TG2.

Årsak til avvik:

Ujevn gulvoppbygging eller nivåforskjeller i skifer/naturstein.

Eldre utførelse som ikke tilfredsstiller dagens eller tidligere forskriftskrav.

Risiko/konsekvens:

Vann kan bli stående på gulvet uten å renne mot sluk.

Økt risiko for fuktskader, spesielt ved gjentatt vannsøl eller lekkasje.

Potensiell påvirkning på innemiljø og materialkvalitet over tid.

Kjøper overtar den naturlige risikoen som følger av manglende fall i rommet.

Anbefalt tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk ved fremtidig oppgradering av gulvet.

Inntil utbedring anbefales forsiktighet med vannsøl og jevnlig kontroll av overflater.

Merknader:**TG 2** 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er plastsluk i gulvet utenfor basseng. Utførelsen av tettesjikt/membran er ukjent. Det opplyses at det ble påført flere lag med gummimembran før gulvet ble lagt.

Det er utført hulltaking i tilstøtende rom uten funn av unormale forhold. Fuktmålinger viser normale verdier 8%

Vurdering:

NS 3600 krever vurdering av sluk, membran og dokumentasjon. Når membranens utførelse er ukjent, og det ikke foreligger dokumentasjon, skal dette vurderes som et avvik.

Selv om hulltaking ikke viser skader, gir ukjent membranoppbygging, manglende dokumentasjon og høy fuktbelastning i bassengrom grunnlag for TG2.

Årsak til avvik:

Manglende dokumentasjon på membran og slukarbeid.

Ukjent utførelse av tettesjikt, selv om det er opplyst at flere lag gummimembran ble brukt.

Høy fuktbelastning i rommet øker kravene til korrekt membranoppbygging.

Aldersrelatert usikkerhet rundt utførelse og tilstand.

Risiko/konsekvens:

Risiko for svakheter i overgang mellom membran og sluk.

Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes, selv om hulltaking ikke viser avvik.

Eventuelle lekkasjer kan utvikle seg over tid uten synlige tegn.

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere om løsningen er utført i henhold til krav på byggetidspunktet.

Anbefalt tiltak:

Ved fremtidig oppgradering bør sluk og tettesjikt åpnes og bygges opp på nytt med dokumentert løsning.

Jevnlig visuell kontroll anbefales, spesielt rundt sluk og overganger.

Kjøper bør være kjent med at ukjent membranoppbygging innebærer en naturlig usikkerhet rundt våtrommets tekniske tilstand.

Merknader:

10.4 Bad 1-3 etasje

TG 2 10.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Veggene har fliser, og himlingen består av panel. Rommet inneholder innredning med to nedfelte servanter, toalett og dusjvegger/hjørne. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk og tilluft under dørbblad, i tillegg til luftemulighet via takvindu.

Det dusjes rett på fliser, men det er trepanel i skråtak og vindu plassert i våtsone, noe som er lite egnet. Det opplyses også at fliser er lagt på fliser fra byggeår.

Vurdering:

NS 3600 krever vurdering av materialbruk, overflater og fuktbelastning i våtrom.

Bruk av trepanel og vindu i ikke-fuktbestandige materialer i våtsone regnes som avvik, da dette øker risikoen for fuktopptak og skader over tid.

Fliser lagt på eldre fliser gir også usikkerhet rundt underlaget og membranens tilstand.

Kombinasjonen av uegnet materialbruk i våtsone og usikkerhet rundt underliggende konstruksjon gir grunnlag for TG2.

Årsak til avvik:

Treverk/panel i skråtak utsatt for direkte fukt og damp fra dusj.

Vindu i våtsone med materialer som ikke er fuktbestandige.

Fliser lagt på eldre fliser, som kan gi redusert heft og usikkerhet rundt membran.

Høy fuktbelastning i dusjsone som belaster materialene kontinuerlig.

Risiko/konsekvens:

Risiko for fuktopptak, svelling, misfarging og nedbrytning i treverk.

Vindu i våtsone kan få kondens, råte eller lekkasjer over tid.

Fliser på fliser kan gi bevegelse, avskalling eller svekket tetthet.

Skjulte skader i underlaget kan ikke utelukkes.

Økt vedlikeholdsbehov og risiko for kostbare utbedringer dersom forholdet utvikler seg.

Anbefalt tiltak:

Vurdere utskifting av trepanel og vindusmaterialer i våtsone til mer fuktbestandige løsninger.

Følge opp overflater jevnlig for tegn til fuktpåvirkning.

Ved fremtidig oppgradering bør fliser og underlag fjernes helt for å sikre korrekt membranoppbygging.

Sørge for god ventilasjon og rutinemessig kontroll av overflater i dusjsone.

Merknader:

TG 2 10.4.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderommet har fliser på gulv. Fallforholdene er tilnærmet flate, med noe lokalt fall mot sluk i dusjsonen. Membran er ikke trukket tilstrekkelig opp på terskel, og topp terskel er under 25 mm over sluk, noe som avviker fra krav på byggetidspunktet.

Vurdering:

NS 3600 krever vurdering av fallforhold, membranoppbygging og overflater.

Avvikende fall, manglende membranoppbrett og lav terskelhøyde vurderes som forhold som kan påvirke funksjon og sikkerhet.

Bom i fliser og riss i fuger indikerer bevegelse eller svakheter i underlaget, og fliser lagt på eldre fliser gir usikkerhet rundt membranens tilstand.

Kombinasjonen av disse forholdene gir grunnlag for TG2.

Det registreres bom under enkelte fliser, samt noe mindre riss i fuger. Gulvflisene er lagt oppå eksisterende fliser fra byggeår.

Årsak til avvik:

Fallforhold som ikke tilfredsstiller krav på byggetidspunktet.

Membran ikke trukket høyt nok opp på terskel, og terskelhøyde under 25 mm.

Fliser lagt på eldre fliser, som kan gi redusert heft og økt risiko for bom.

Aldersrelatert slitasje i fuger og underlag.

Bevegelse i underlaget som kan gi bom og riss.

Risiko/konsekvens:

Vann kan bli liggende på gulvet uten å renne mot sluk.

Økt risiko for vannskader ved lekkasje eller stort vannsøl.

Bom i fliser kan utvikle seg til løse fliser eller redusert tetthet.

Riss i fuger kan gi vanninntrengning i underlaget.

Usikkerhet rundt membranoppbygging kan gi skjulte skader over tid.

Anbefalt tiltak:

Ved fremtidig oppgradering bør gulvet bygges opp på nytt med korrekt fall, tilstrekkelig membranoppbrett og forskriftsmessig terskelhøyde.

Følge opp bom og riss jevnlig for å avdekke eventuell utvikling.

Være oppmerksom på vannsøl utenfor dusjsonen inntil utbedring.

Merknader:

TG 2 10.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1996

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er plastsluk og smøremembran i våtrommet, men utførelsen er ukjent. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller slukarbeid.

Det er utført hulltaking i tilstøtende rom, og fuktmåling i treverk viste 8 %, som anses som normalt.

Vurdering:

NS 3600 krever vurdering av sluk, membran og tilgjengelig dokumentasjon. Når membranens utførelse er ukjent og dokumentasjon mangler, skal dette vurderes som et avvik.

Selv om hulltaking viser normale fuktverdier, gir manglende dokumentasjon, ukjent membranoppbygging og alder grunnlag for TG2, da risikoen for feil eller svekkelser ikke kan utelukkes.

Årsak til avvik:

Manglende dokumentasjon på membran og slukarbeid.

Ukjent utførelse av smøremembran og overgang til sluk.

Aldersrelatert usikkerhet rundt oppbygging og tetthet.

Begrenset innsyn i konstruksjonen, selv om hulltaking viser normale verdier.

Risiko/konsekvens:

Risiko for feil membranoppbygging eller svakheter i overgang mellom membran og sluk.

Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes selv om målingene er normale.

Eventuelle lekkasjer kan utvikle seg over tid uten synlige tegn.

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere om våtrommet er utført i henhold til gjeldende krav på byggetidspunktet.

Anbefalt tiltak:

Ved fremtidig oppgradering bør sluk og membran åpnes og bygges opp på nytt med dokumentert løsning.

Det anbefales å følge opp våtrommet med jevnlig visuelle kontroller.

Kjøper bør være kjent med at manglende dokumentasjon gir en naturlig usikkerhet rundt våtrommets tekniske tilstand.

Merknader:

10.5 Bad 2-3 etasje

TG 2 10.5.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Veggene har fliser, og himlingen er malt. Rommet inneholder dobbel servant med innredning, frittstående toalett og dusjhjørne. Det er en opphøyd nisje med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk, tilluft under dørblad, og det er i tillegg et åpningsbart takvindu.

Eier opplyser at fliser er lagt på fliser fra byggeår. Det er registrert krakkelering i glasuren på enkelte hvite fliser ved dusjen, samt misfarging i fuger. Fugen i overgang vegg/himling fremstår som noe ufagmessig utført.

Vurdering:

NS 3600 krever vurdering av overflater, materialbruk og utførelse i våtrom.

Krakkelering i fliser, misfarging i fuger og ufagmessig utførelse i overgang vegg/himling vurderes som avvik som kan indikere slitasje, bevegelse eller fuktpåvirkning.

Fliser lagt på eldre fliser gir usikkerhet rundt underlag og membran, og øker risikoen for bom, riss og redusert tetthet.

Kombinasjonen av disse forholdene gir grunnlag for TG2.

Årsak til avvik:

Krakkelering i glasur skyldes ofte aldersslitasje, bevegelse i underlaget eller fuktpåvirkning.

Misfarging i fuger kan skyldes fukt, rengjøringsmidler eller aldersrelatert nedbrytning.

Ufagmessig fuge i overgang vegg/himling kan skyldes manglende elastisk fugemasse eller feil utførelse.

Fliser lagt på fliser kan gi redusert heft og økt risiko for bevegelse i overflaten.

Risiko/konsekvens:

Krakkelering kan utvikle seg og gi redusert tetthet i overflaten.

Misfargede fuger kan være tegn på fuktpåvirkning eller begynnende nedbrytning.

Ufagmessig overgang mellom vegg og himling kan gi sprekker og fuktinntrengning.

Fliser på fliser kan gi bom, riss og løs flis over tid.

Skjulte skader i underlaget kan ikke utelukkes.

Anbefalt tiltak:

Følge opp krakkelering og misfarging for å se om forholdene utvikler seg.

Vurdere utskifting av skadede fliser og utbedring av fuger ved behov.

Ved fremtidig oppgradering bør fliser og underlag fjernes helt for å sikre korrekt membranoppbygging.

Sørge for god ventilasjon og rutinemessig kontroll av overflater i dusjsonen.

Merknader:

TG 2 10.5.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderommet har fliser på gulv. Fall mot sluk er tilnærmet flatt, og det er i tillegg en kant rundt dusjløsningen som vil hindre eventuelt lekkasjevann på øvrig gulv i å renne til sluk.

Det registreres riss/sprekke i mykfug i overgang mellom gulv og vegg.

Vurdering:

NS 3600 krever vurdering av fallforhold, overflater og tetthet.

Når gulvet har svakt eller manglende fall, og konstruksjonen gjør at vann ikke naturlig ledes til sluk, regnes dette som et avvik.

Kant rundt dusj forsterker avviket, da lekkasjevann eller vannsøl utenfor dusjsonen ikke vil finne veien til sluk.

Riss i mykfug kan gi risiko for vanninntrengning i overgang gulv/vegg.

Kombinasjonen av disse forholdene gir grunnlag for TG2.

Årsak til avvik:

Tilnærmet flatt gulv som ikke tilfredsstiller krav til fall mot sluk.

Kant rundt dusj som hindrer avrenning fra øvrig gulv.

Aldersrelatert bevegelse eller slitasje som kan gi riss i mykfug.

Mulig tidligere rehabilitering som ikke har ivaretatt fallforholdene.

Risiko/konsekvens:

Vann kan bli stående på gulvet uten å renne mot sluk.

Økt risiko for fuktskader ved lekkasje eller vannsøl utenfor dusjsonen.

Riss i mykfug kan gi vanninntrengning i overgang gulv/vegg.

Potensiell påvirkning på innemiljø og materialkvalitet over tid.

Kjøper overtar den naturlige risikoen som følger av manglende fall.

Anbefalt tiltak:

Ved fremtidig oppgradering bør gulvet bygges opp på nytt med forskriftsmessig fall mot sluk.

Mykfug i overgang gulv/vegg bør utbedres for å sikre tetthet.

Inntil utbedring anbefales forsiktighet med vannsøl utenfor dusjområdet.

Merknader:

TG 2 10.5.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1996

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluk og membran er fra byggeår, og vurderes å være i sluttfasen av forventet levetid.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran eller slukarbeid.

Det er utført hulltaking i gang, uten funn av unormale forhold. Fuktmåling i treverk viste 8 %, som anses som normalt.

Vurdering:

NS 3600 krever vurdering av sluk, membran, dokumentasjon og alder.

Når membranens utførelse er ukjent, dokumentasjon mangler, og løsningen er i sluttfasen av forventet levetid, skal dette vurderes som et avvik.

Selv om hulltaking viser normale forhold, gir alder, manglende dokumentasjon og ukjent membranoppbygging grunnlag for TG2.

Årsak til avvik:

Manglende dokumentasjon på membran og slukarbeid.

Ukjent utførelse av smøremembran og overgang til sluk.

Aldersslitasje, da sluk/membran er fra byggeår og nærmer seg teknisk levetidsslutt.

Begrenset innsyn i konstruksjonen, selv om hulltaking viser normale verdier.

Risiko/konsekvens:

Risiko for svekkelser i membran og overgang mellom membran og sluk.

Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes, selv om målingene er normale.

Eventuelle lekkasjer kan utvikle seg over tid uten synlige tegn.

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere om våtrommet er utført i henhold til krav på byggetidspunktet.

Anbefalt tiltak:

Ved fremtidig oppgradering bør sluk og membran åpnes og bygges opp på nytt med dokumentert løsning.

Jevnlig visuell kontroll anbefales, spesielt rundt sluk og overganger.

Kjøper bør være kjent med at alder og manglende dokumentasjon gir en naturlig usikkerhet rundt våtrommets tekniske tilstand.

Merknader:

10.6 Vaskerom leilighet 1 etasje

TG 1 10.6.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Veggene har mur, tapet og sokkel flis. Taket er malt.

Rommet har opplegg for vaskemaskin og vv-tank.

Det er mekanisk avtrekk.

Merknader:

TG 2 10.6.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vaskerommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er ikke tilstrekkelig, og det er ingen oppkant ved dørterskel, noe som kan gi redusert avrenning og økt risiko ved eventuell lekkasje.

Vurdering:

NS 3600 krever vurdering av fallforhold, tetthet og sikring mot vannskader i våtrom.

Manglende fall mot sluk og fravær av oppkant ved dør regnes som avvik, da dette kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk ved lekkasje eller vannsøl.

Forholdene vurderes samlet som TG2, da funksjon og sikkerhet er redusert.

Årsak til avvik:

Utilstrekkelig fall i gulvkonstruksjonen.

Manglende oppkant ved dørterskel.

Mulig eldre utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav.

Risiko/konsekvens:

Vann kan bli stående på gulvet uten å renne til sluk.

Økt risiko for vannskader ved lekkasje fra vaskemaskin eller rør.

Manglende oppkant kan føre til at vann renner ut i tilstøtende rom.

Anbefalt tiltak:

Ved fremtidig oppgradering bør gulvet bygges opp med forskriftsmessig fall mot sluk.

Vurdere etablering av oppkant/terskel for bedre sikring mot vannspredning.

Inntil utbedring anbefales forsiktighet med vannsøl og jevnlig kontroll av vaskemaskin og rørtilkoblinger.

Merknader:

TG 2 10.6.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling i konstruksjonen viste 9 %, som anses som normalt.

Vurdering:

NS 3600 krever vurdering av sluk, membran og dokumentasjon.

Når membranens utførelse er ukjent, og det ikke foreligger dokumentasjon på hvordan tettesjiktet er etablert, gir dette økende usikkerhet rundt våtrommets tekniske oppbygning.

Selv om hulltaking viser normale forhold, gir ukjent membranløsning grunnlag for TG2.

Årsak til avvik:

Manglende dokumentasjon på membran og overgang til sluk.

Ukjent utførelse gjør det vanskelig å vurdere tetthet og levetid.

Aldersrelatert slitasje kan ikke utelukkes

Risiko/konsekvens:

Risiko for svekkelser i membran over tid.

Skjulte lekkasjer kan ikke utelukkes, selv om målingene er normale.

Eventuelle lekkasjer kan utvikle seg uten synlige tegn.

Anbefalt tiltak:

Ved fremtidig oppgradering bør sluk og membran åpnes og bygges opp på nytt med dokumentert løsning.

Jevnlig visuell kontroll anbefales, spesielt rundt sluk og overganger.

Kjøper bør være kjent med at ukjent membranoppbygging gir en naturlig usikkerhet rundt våtrommets tekniske tilstand.

Merknader:

10.7 Vaskerom 2 etasje

TG 1 10.7.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Veggene har delvis fliser og malte plater. Taket har panel som er ubehandlet.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonsanlegg på vegg med varmegjennvinning.
Det er mekanisk avtrekk.

Merknader:**TG 2** 10.7.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vaskerommet har fliser på gulv. Fall mot sluk er ikke i henhold til dagens krav, og gulvet vurderes som tilnærmet flatt. Det er ikke tilstrekkelig oppkant på membran ved dørterskel, noe som reduserer sikringen mot vannspredning ved eventuell lekkasje.

Vurdering:

NS 3600 krever vurdering av fallforhold og sikring mot vannskader i våtrom.

Manglende fall og fravær av oppkant membran ved dør regnes som avvik, da dette kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk ved lekkasje eller vannsøl.

Forholdet vurderes som TG2, da funksjon og sikkerhet er redusert sammenlignet med dagens krav.

Årsak til avvik:

Utilstrekkelig fall i gulvkonstruksjonen.

Manglende oppkant på membran ved dørterskel.

Eldre utførelse som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

Risiko/konsekvens:

Vann kan bli stående på gulvet uten å renne til sluk.

Økt risiko for vannskader ved lekkasje fra vaskemaskin eller rør.

Manglende oppkant på membran kan føre til at vann renner ut i tilstøtende rom.

Anbefalt tiltak:

Ved fremtidig oppgradering bør gulvet bygges opp med forskriftsmessig fall mot sluk.

Vurdere etablering av oppkant/terskel for bedre sikring mot vannspredning.

Inntil utbedring anbefales forsiktighet med vannsøl og jevnlig kontroll av vaskemaskin og rørtilkoblinger.

Merknader:**TG 2** 10.7.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er sluk i rommet, plassert under innredning. På grunn av innredningen er det ikke mulig å besikte sluket i sin helhet, og det forutsettes at det er etablert membran/tettesjikt i rommet.

Fuktmåling med fuktindikator er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vurdering:

NS 3600 krever vurdering av sluk, membran og tilgjengelighet tilstand.

Selv om fuktmåling er tilfredstillende gir ukjent membranoppbygging grunnlag for TG2.

Årsak til avvik:

Ukjent tettesjikt/membran, ingen dokumentasjon.

Aldersrelatert slitasje kan ikke vurderes visuelt.

Risiko/konsekvens:

Risiko for svekkelser i membran eller overgang mellom membran og sluk.

Skjulte lekkasjer kan ikke utelukkes, selv om målingene er normale.

Eventuelle lekkasjer kan utvikle seg over tid uten synlige tegn.

Anbefalt tiltak:

Jevnlig visuell kontroll av tilgjengelige overflater anbefales.

Kjøper bør være kjent med at ukjent membran gir en naturlig usikkerhet rundt våtrommets tekniske tilstand.

Merknader:

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken leilighet 1 etasje

TG 2 11.1 Kjøkken leilighet 1 etasje

Vanninstallasjonen er fra ca. 1996

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Kjøkkenet har prefabrikkert innredning med profilerte fronter, samt benkeplater av laminat og tre. Det er noe integrerte hvitevarer, servant med blandebeholder og ventilator med mekanisk avtrekk.

Innredningen fremstår som hel og i god bruksstand, med normale bruksmerker i henhold til alder.

Det registreres noe fuktmerker og skader på parkett, men gulvet var tørt på befaringstidspunktet.

Fuktkontroll med fuktindikator ga ikke unormale verdier i områder med naturlig risiko for fuktvandring, som: underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og gulv ved sokkellist.

Vurdering:

NS 3600 krever vurdering av fuktutsatte soner på kjøkken, spesielt rundt vanninstallasjoner og oppvaskmaskin.

Selv om målingene viser normale verdier, gir registrerte fuktmerker i parkett og ukjent årsak grunnlag for TG2, da dette kan indikere tidligere fuktpåvirkning eller lekkasje.

Årsak til avvik:

Ukjent kilde til tidligere fuktpåvirkning i parkett.

Vannsprut, søl eller mindre lekkasjer kan ha forekommet over tid.

Aldersrelatert slitasje i parkett og overflater.

Kjøkkenet er et rom med høy fuktbelastning, og små lekkasjer kan oppstå uten at det oppdages umiddelbart.

Risiko/konsekvens:

Skjulte skader i undergulv kan ikke utelukkes, selv om målingene er normale.

Fuktmerker kan være tegn på tidligere lekkasje fra rør, oppvaskmaskin eller vask.

Risiko for gjentakende fukt dersom årsaken ikke avdekkes.

Over tid kan dette påvirke materialkvalitet og innemiljø.

Anbefalt tiltak:

Følge opp området med jevnlig kontroller for å se om fuktmerkene utvikler seg.

Vurdere ytterligere undersøkelser dersom nye merker oppstår eller parketten endrer form.

Sørge for at rør, koblinger og oppvaskmaskin kontrolleres jevnlig for lekkasjer.

Ved fremtidig oppgradering kan det være aktuelt å åpne gulv/underlag for å avdekke eventuell skjult fukt.

Merknader:

11.2 Kjøkken 2 etasje**TG 1** 11.2 Kjøkken 2 etasje

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Nyere prefabrikkert innredning med benkeplate i keramisk flis.

Servant med blandebatteri.

Integrerte hvitevarer

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

Merknader:**11.3 Kjøkken 3 etasje****TG 1** 11.3 Kjøkken 3 etasje

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Prefabrikkert innredning med heltre benkeplate.

Servant med blandebatteri.

Integrerte hvitevarer.

Mekanisk avtrekk i ventilator

Kjøkkeninnredning fremstår som hel og i god bruksstand. Normale bruksmerker ihht alder.

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

Merknader:**12. Andre rom****TG 3** 12.1 Andre rom

Badstuen har panel på vegger og i tak, samt benker i to nivåer. Rommet inneholder varmeovn, men denne ble ikke testet under befaring. Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal.

Det er registrert fuktskjolder og noe forhøyede fuktverdier i overgang mellom tak og vegg.

Vurdering:

NS 3600 krever vurdering av fuktbelastning og materialbruk i rom med høy temperatur og damp.

Badstuer har naturlig høy fukt- og varmebelastning, og treverk i overgangssoner er spesielt utsatt.

Registrerte fuktskjolder og forhøyede måleverdier gir grunnlag for TG3, selv om omfanget er begrenset.

Årsak til avvik:

Kondens og damp som samler seg i overgang tak/vegg.

Høy temperatur og fuktighet som belaster treverket over tid.

Mulig utilstrekkelig ventilasjon eller lufting i øvre del av rommet.

Aldersrelatert slitasje i panel og overflatebehandling.

Risiko/konsekvens:

Risiko for fuktopptak, misfarging og begynnende råte i treverk.

Anbefalt tiltak:

Følge opp området med jevnlig kontroll for å se om fuktskjoldene utvikler seg.

Vurdere forbedret ventilasjon eller lufting, spesielt i øvre del av rommet.

Utbedre eller skifte ut panel dersom fuktpåvirkningen øker.

Sørge for korrekt bruk og lufting av badstuen etter hver bruk.

Skjulte skader i underliggende konstruksjon kan ikke utelukkes.

Ved vedvarende fukt kan det oppstå muggvekst i overgangssoner.

Over tid kan dette påvirke både materialkvalitet og innemiljø.

Merknader:

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1996

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Boligen har vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Rørene ligger i all hovedsak skjult i vegger og himling, noe som gir begrensede muligheter for inspeksjon.

Det som er synlig av rørføringer fremstår som normalt, tatt alder i betraktning.

Lufting av avløp føres ikke over tak, men det er registrert Durgo?ventil på kryploft.

Vurdering:

NS 3600 krever vurdering av tilgjengelige vann- og avløpsinstallasjoner, samt lufting av avløpssystemet.

Når store deler av rørsystemet er skjult, og avløpslufting ikke føres over tak, vurderes dette som forhold som gir økt usikkerhet rundt tilstand og funksjon.

Durgo?ventil er en akseptert løsning, men den krever jevnlig funksjonskontroll og har kortere levetid enn tradisjonell lufting over tak.

Forholdet vurderes som TG2, hovedsakelig på grunn av skjulte installasjoner og avvikende lufteløsning.

Årsak til avvik:

Skjulte rørføringer gir begrenset mulighet for inspeksjon og tilstandsvurdering.

Avløpslufting via Durgo?ventil i stedet for over tak.

Aldersrelatert slitasje på kobberrør og pakninger kan ikke vurderes visuelt.

Risiko/konsekvens:

Skjulte lekkasjer kan oppstå uten at det oppdages tidlig.

Durgo?ventil kan over tid miste funksjon, noe som kan gi undertrykk i avløpet, luktproblemer eller dårlig avrenning.

Kobberrør kan få tæring over tid, spesielt i skjøter og overganger.

Eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner kan gi skjulte fuktskader.

Anbefalt tiltak:

Følge opp Durgo?ventilen med jevnlig kontroll og skifte ved behov.

Være oppmerksom på tegn til lukt, dårlig avrenning eller trykkproblemer i avløpet.

Ved fremtidig oppgradering anbefales det å vurdere lufting over tak som en mer robust løsning.

Rutinemessig visuell kontroll av tilgjengelige rørstrekk og koblinger.

Merknader:

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannstanken er på ca 300 liter i hoveddelen. (Plassert i kjellerbod)

Varmtvannstanken er på ca 200 liter i leiligheten.

Begge tankene er plassert i rom med sluk.

Vurdering:

NS 3600 krever vurdering av alder, plassering og risiko for lekkasje.

Risiko/konsekvens:

Risiko for vannlekkasje øker med alder.

Skjulte drypp eller små lekkasjer kan oppstå uten at det oppdages tidlig.

Potensiell skade på gulv og konstruksjoner dersom lekkasje ikke ledes effektivt til sluk.

Sikkerhetsventil kan over tid miste funksjon.

Anbefalt tiltak:

Vurdere utskifting ved overstigning av normal teknisk levetid.

Jevnlig kontroll av sikkerhetsventil, rørtilkoblinger og eventuelle tegn til lekkasje.

Sørge for at slukene holdes åpne og funksjonelle.

Merknader:

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 13.4 Varmesentraler

Det er totalt seks varmepumper installert i bolig og garasje.

De fleste av varmepumpene ble funksjonstestet ved befaring og fungerer fint.

Det opplyses om at varmepumpe i kino mangler gass. Er reparert og utført service i 2025, men ikke etterfylt gass.

Det anbefales årlig service for å sikre optimal drift og levetid.

Eiendommen ligger tett ved havet, noe som har påvirket de utvendige delene av varmepumpene, da det er registrert rust på enkelte utedeler.

Det vurderes at mer enn halvparten av forventet brukstid for varmesentralene er oppbrukt.

Vurdering:

NS 3600 krever vurdering av teknisk tilstand, alder, plassering og ytre påvirkning.

Når varmepumper har betydelig alder, korrosjon på utedel og eksponering for maritimt miljø, vurderes dette som forhold som gir økt risiko for redusert funksjon og fremtidig svikt.

Kombinasjonen av rust, alder og miljøbelastning gir grunnlag for TG2, selv om pumpene fungerer på befaring.

Årsak til avvik:

Maritimt miljø med salt luft som gir korrosjon på utedel.

Aldersslitasje, da mer enn halvparten av forventet levetid er brukt opp.

Flere enheter øker antall komponenter som kan feile.

Manglende dokumentasjon på regelmessig service.

Risiko/konsekvens:

Korrosjon kan føre til lekkasje av kjølemedium, redusert effekt eller driftsstans.

Eldre varmepumper kan få kompressorsvikt eller elektronikkfeil.

Redusert energieffektivitet over tid.

Økt risiko for akutte driftsproblemer i perioder med høy belastning.

Anbefalt tiltak:

Årlig service anbefales for alle enheter.

Vurdere overflatebehandling eller beskyttelse av utedelene mot saltpåvirkning.

Planlegg gradvis utskifting av varmepumper som nærmer seg teknisk levetidsslutt.

Følge med på lyd, vibrasjoner og effektendringer som kan indikere begynnende feil.

Merknader:

TG 2 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 1996

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjon i deler av huset, mens enkelte rom ventileres via ventiler i yttervegg. Det er flere separate anlegg/soner, og disse er ikke nærmere undersøkt.

Innemiljøet oppleves som godt på befaring.

Ventilasjonsanlegget på vaskerom i 1. etasje har vesentlig rustdannelse

Anleggene er over 20 år, og levetiden for ventilasjonsanlegg vurderes som usikker etter dette.

Vurdering:

NS 3600 krever vurdering av teknisk tilstand, alder, funksjon og ytre påvirkning.

Når anleggene er eldre enn forventet teknisk levetid, og det foreligger vesentlig rust, vurderes dette som forhold som gir økt risiko for funksjonssvikt.

Selv om anleggene fungerer på befaring, gir alder, korrosjon og flere separate soner som ikke er fullstendig kartlagt, grunnlag for TG2.

Årsak til avvik:

Aldersslitasje, da anleggene er over 20 år.

Korrosjon/rust på ventilasjonsanlegg på vaskerom.

Maritimt miljø kan bidra til økt korrosjon på utvendige komponenter.

Flere soner/anlegg gjør det vanskelig å vurdere helheten uten full gjennomgang.

Risiko/konsekvens:

Økt risiko for driftsstans, redusert luftmengde eller ubalanse i systemet.

Rust kan føre til mekanisk svikt, lekkasjer eller redusert virkningsgrad.

Eldre anlegg kan ha høyere energiforbruk og dårligere filtrering.

Manglende oversikt over alle soner kan gi varierende ventilasjonskvalitet i ulike rom.

Anbefalt tiltak:

Vurdere service og full gjennomgang av alle ventilasjonsanlegg/soner.

Planlegge gradvis utskifting av eldre anlegg som nærmer seg teknisk levetidsslutt.

Utbedre eller behandle rustutsatte komponenter dersom mulig.

Sørge for regelmessig filterbytte og vedlikehold for å opprettholde godt innemiljø.

Merknader:

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG iu 14.1 Garasje – uthus

Tilleggsbygg er ikke undersøkt ytterligere.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1996

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

El. Anlegget er skjult og sikringsskaper inneholder automatsikringer. Sikringsskaper er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger som samsvarer med bolig.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Drenering
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Drenering fra byggeår kan ha redusert kapasitet sammenlignet med dagens krav. Terrengfall inn mot bolig øker risikoen for fuktbelastning på grunnmur og kjellervegger. Skjulte forhold kan ikke utelukkes, og eventuelle problemer vil ofte først vise seg som fuktmerker, lukt eller misfarging innvendig. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere terrengjustering på baksiden av boligen for å lede overflatevann bort fra grunnmuren. Videre bør dreneringens funksjon følges opp over tid, spesielt ved tegn til fuktinntrengning. Full vurdering av drenering krever oppgraving eller kamerainspeksjon.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Kledning som ligger for nær terreng har økt risiko for fuktopptak, råteutvikling og redusert levetid. Mangelfull lufting bak kledningen kan føre til oppfuktning av treverk, dårlig uttørking og økt risiko for skader i både kledning og underliggende konstruksjon. Anbefalt tiltak: Det anbefales å øke avstanden mellom kledning og terreng der dette er mulig, eksempelvis ved terrengjustering eller å montere beslag som erstatning for trekledning i nedre del. Lufting bak kledningen bør vurderes forbedret ved fremtidig vedlikehold eller utskifting. Generelt vedlikehold og overflatebehandling av kledningen anbefales for å forlenge levetiden.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurdert utifra alder og beskrevne avvik på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Punktert glass gir redusert isolasjonsevne og kan forverres over tid. Utvendig slitasje kan føre til fuktinntrengning og videre nedbrytning av treverk. Begynnende fuktmerker på takvinduer kan utvikle seg dersom tiltak ikke iverksettes, særlig på værutsatte flater. Vinduer fra byggeår har generelt økt risiko for svekkelser i beslag, tetningslister og karm. Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre eller skifte punktert glass i bassengrom. Utvendig slitasje og fuktmerker bør følges opp med vedlikehold eller lokal utskifting av skadde deler. Takvinduer bør kontrolleres jevnlig og vurderes for reparasjon eller utskifting ved videre forringelse.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Eldre takstein kan ha oppstått porøsitet, sprekker eller slitasje som ikke er synlig fra bakken. Undertak og lekter kan være svekket av fukt eller aldring. Beslag, gjennomføringer og overgangssoner kan ha slitasje som ikke kan vurderes uten nærmere inspeksjon. Økt risiko for lekkasjer over tid på grunn av alder og begrenset kontrollmulighet. Anbefalt tiltak: Det anbefales en nærmere kontroll av takflater, beslag og undertak ved sikker adkomst. Vedlikehold eller utskifting bør vurderes dersom det avdekkes slitasje eller skader. På grunn av alder bør det påregnes behov for tiltak på sikt.
7.1	Piper og ildsteder
	TG2 vurdert utifra alder og beskrevne avvik på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Rust på pipehatt kan føre til redusert levetid og risiko for vanninntrengning i pipeløpet. Manglende brannplate under sotluke kan gi økt brannrisiko ved eventuell glød eller sotutslag. Aldersslitasje på ildsteder og piper kan gi økt risiko for trekkproblemer eller lekkasjer i røykkanaler. Anbefalt tiltak: Montere brannplate under sotluke i leilighet i henhold til krav. Vurdere utskifting eller behandling av rustet pipehatt. Generelt anbefales kontroll av piper og ildsteder av sertifisert feier eller kvalifisert fagperson, spesielt med tanke på alder og registrerte forhold.
8.1	Etasjeskillere

	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Mindre skjevheter kan øke over tid, men vurderes ikke som kritiske. Kan gi noe påvirkning på overflater, listverk og innredning. Ingen indikasjoner på strukturelle svekkelser basert på tilgjengelige observasjoner. Anbefalt tiltak: Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige. Skjevheten bør følges opp ved fremtidige kontroller som del av normalt vedlikehold.
9.1.1	1 etasje delvis under terreng Veggens og himlingens overflater TG2 vurdert utifra alder og beskrevne avvik på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Skjulte fuktskader i vegger under terreng kan ikke utelukkes. Fukt i badstue kan gi risiko for mugg, råte eller nedbrytning av materialer over tid. Eventuelle svakheter i drenering eller fuktsperre kan utvikle seg uten synlige tegn. Innvendige overflater kan skjule skader i bakenforliggende konstruksjoner. Anbefalt tiltak: Følge opp rom under terreng med jevnlig kontroll av luft, overflater og eventuelle fuktindikasjoner. I badstue anbefales kontroll av dampspærre, ventilasjon og overganger for å avdekke årsak til fukt i øvre del av vegg. Ved fremtidig oppgradering bør det vurderes å åpne konstruksjonen for å kontrollere fuktsikring og dreneringsforhold.
9.1.2	1 etasje delvis under terreng Gulvets overflate TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Skjulte fuktskader i undergulv eller konstruksjon kan ikke utelukkes. Fuktmerker kan være tegn på tidligere lekkasje eller fuktvandring. Risiko for gjentakende fukt dersom årsaken ikke avdekkes. Potensiell påvirkning på innemiljø og materialkvalitet over tid. Anbefalt tiltak: Følge opp området med jevnlig kontroll for å se om fuktmerkene utvikler seg. Vurdere fuktmåling i undergulv for å avdekke eventuell skjult fukt. Undersøke mulige kilder som drenering, rørføringer, overflatevann eller kondens. Ved fremtidig oppgradering bør gulv og underlag vurderes nærmere.
9.1.3	1 etasje delvis under terreng Fuktmåling og ventilasjon TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel- Risiko/konsekvens: Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes, selv om måleverdiene ellers er normale. Fukt i badstue kan utvikle seg til råte, mugg eller materialnedbrytning dersom årsaken ikke avdekkes. Rom under terreng kan få fuktvandring over tid uten synlige tegn. Det er generelt vanskelig å vite når drenering eller fuktsikring bør oppgraderes. Anbefalt tiltak: Følge opp området med jevnlig kontroll for å se om fuktutslaget utvikler seg. Vurdere ytterligere undersøkelser i badstuen for å avdekke mulig årsak til fukt i vegg. Ved fremtidig oppgradering av badstue eller rom under terreng bør konstruksjonen åpnes for kontroll av fuktsikring og dreneringsforhold. Generelt anbefales oppmerksomhet rundt fukt i rom under terreng, da risikoen øker med byggets alder.
10.1.1	Bad leilighet 1 etasje Overflate vegger og himling TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Sprekk i fliser kan gi åpning for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner. Uprofesjonelt utført inspeksjonshull kan svekke fuktsikringen rundt badekaret. Misfargede fuger kan indikere begynnende nedbrytning og økt risiko for lekkasjer i dusjsonen. Badets alder innebærer generelt forhøyet risiko for skjulte skader i membran og overgangssoner. Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre sprekk i fliser og vurdere fagmessig lukking eller omarbeiding av inspeksjonshullet. Fuger i dusj bør rengjøres eller fornyes ved behov. På grunn av alder og registrerte forhold bør det påregnes behov for oppgradering av badet på sikt.
10.1.2	Bad leilighet 1 etasje Overflate gulv

	TG2 vurdert utifra alder og beskrevne avvik på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Misfargede fuger kan være tegn på fuktbelastning og begynnende nedbrytning. Manglende fall kan føre til vannansamlinger og økt belastning på fuger og membran. Utilstrekkelig oppbrett på terskel øker risikoen for vannskader i tilstøtende rom ved lekkasje eller vannsøl. Badets alder innebærer generelt forhøyet risiko for skjulte skader i gulvkonstruksjonen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge opp fuger og overgangssoner, samt være oppmerksom på vannansamlinger. På grunn av alder og registrerte avvik bør det påregnes behov for oppgradering av gulv og membran ved fremtidig rehabilitering av badet.
10.1.3	Bad leilighet 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG1 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Ukjent membranoppbygning gir usikkerhet om tetthet og levetid. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere risiko for lekkasjer i overgang mellom gulv og sluk. Badets alder innebærer at membranen uansett har passert forventet teknisk levetid. Eventuelle svakheter i sluktilslutning kan gi skjulte fuktskader over tid. Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge opp badet med jevnlig kontroll av sluk og fuger. Ved fremtidig rehabilitering bør membran og slukløsning etableres i henhold til dagens krav. Det må påregnes behov for full oppgradering av tettesjikt ved renovering.
10.2.1	Bad 2 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Ujevn flislegging kan gi redusert tetthet og økt risiko for vanninntrengning. Misfarging i himling kan være tegn på fuktvandring eller kondens, og skjulte skader kan ikke utelukkes. Fliser lagt på eldre fliser kan gi risiko for avskalling eller bevegelse over tid. Potensiell påvirkning på innemiljø og materialkvalitet dersom fuktproblemet utvikler seg. Anbefalt tiltak: Følge opp misfarging i himling med jevnlige kontroller for å se om forholdet utvikler seg. Vurdere nærmere undersøkelse av ventilasjon, dampsperre og overgangssoner i himling. Ved fremtidig oppgradering bør fliser og underlag fjernes helt for å sikre korrekt oppbygging og membranløsning. Ujevn flislegging i dusj bør vurderes av fagperson dersom det oppstår tegn til bevegelse eller lekkasje.
10.2.2	Bad 2 etasje Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Vann kan bli liggende på gulvet uten å renne mot sluk. Økt risiko for fuktskader, spesielt ved gjentatt vannsøl utenfor dusj/badekar. Potensiell påvirkning på innemiljø og materialkvalitet over tid. Kjøper overtar den naturlige risikoen som følger av at vann ikke ledes til sluk i hele rommet. Anbefalt tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for hele våtrommet ved fremtidig oppgradering. Inntil utbedring anbefales forsiktighet med vannsøl utenfor dusj/badekar.
10.2.3	Bad 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Risiko for feil membranoppbygging eller svakheter i overgang mellom membran og sluk. Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes selv om målingene er normale. Eventuelle lekkasjer kan utvikle seg over tid uten synlige tegn. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere om våtrommet er utført i henhold til gjeldende krav på byggetidspunktet. Anbefalt tiltak: Ved fremtidig oppgradering bør sluk og membran åpnes og bygges opp på nytt med dokumentert løsning. Det anbefales å følge opp våtrommet med jevnlig visuelle kontroller. Kjøper bør være kjent med at manglende dokumentasjon gir en naturlig usikkerhet rundt våtrommets tekniske tilstand.
10.3.1	Bassengrom 2 etasje Overflate vegger og himling

	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Risiko for fuktopptak, råte, svelling og misfarging i treverk. Ikke? fuktbestandige vindusmaterialer kan få nedbrytning, deformasjon eller lekkasjer. Over tid kan dette gi skjulte skader i konstruksjonen og påvirke innemiljøet. Økt behov for vedlikehold og risiko for kostbare utbedringer dersom forholdet utvikler seg. Anbefalt tiltak: Vurdere utskifting av ikke?fuktbestandige materialer i våtsoner til mer egnede løsninger. Panel/treverk rundt basseng bør følges opp jevnlig og vurderes skiftet ved tegn til fuktskader. Sørge for fortsatt god ventilasjon og regelmessig kontroll av overflater i bassengrommet. Ved fremtidig oppgradering bør materialvalg tilpasses rommets høye fuktbelastning.
10.3.2	Bassengrom 2 etasje Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Vann kan bli stående på gulvet uten å renne mot sluk. Økt risiko for fuktskader, spesielt ved gjentatt vannsøl eller lekkasje. Potensiell påvirkning på innemiljø og materialkvalitet over tid. Kjøper overtar den naturlige risikoen som følger av manglende fall i rommet. Anbefalt tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk ved fremtidig oppgradering av gulvet. Inntil utbedring anbefales forsiktighet med vannsøl og jevnlig kontroll av overflater.
10.3.3	Bassengrom 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Risiko for svakheter i overgang mellom membran og sluk. Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes, selv om hulltaking ikke viser avvik. Eventuelle lekkasjer kan utvikle seg over tid uten synlige tegn. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere om løsningen er utført i henhold til krav på byggetidspunktet. Anbefalt tiltak: Ved fremtidig oppgradering bør sluk og tettesjikt åpnes og bygges opp på nytt med dokumentert løsning. Jevnlig visuell kontroll anbefales, spesielt rundt sluk og overganger. Kjøper bør være kjent med at ukjent membranoppbygging innebærer en naturlig usikkerhet rundt våtrommets tekniske tilstand.
10.4.1	Bad 1-3 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Risiko for fuktopptak, svelling, misfarging og nedbrytning i treverk. Vindu i våtsone kan få kondens, råte eller lekkasjer over tid. Fliser på fliser kan gi bevegelse, avskalling eller svekket tetthet. Skjulte skader i underlaget kan ikke utelukkes. Økt vedlikeholdsbehov og risiko for kostbare utbedringer dersom forholdet utvikler seg. Anbefalt tiltak: Vurdere utskifting av trepanel og vindusmaterialer i våtsone til mer fuktbestandige løsninger. Følge opp overflater jevnlig for tegn til fuktpåvirkning. Ved fremtidig oppgradering bør fliser og underlag fjernes helt for å sikre korrekt membranoppbygging. Sørge for god ventilasjon og rutinemessig kontroll av overflater i dusjsjonen.
10.4.2	Bad 1-3 etasje Overflate gulv

	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Vann kan bli liggende på gulvet uten å renne mot sluk. Økt risiko for vannskader ved lekkasje eller stort vannsøl. Bom i fliser kan utvikle seg til løse fliser eller redusert tetthet. Riss i fuger kan gi vanninntrengning i underlaget. Usikkerhet rundt membranoppbygging kan gi skjulte skader over tid. Anbefalt tiltak: Ved fremtidig oppgradering bør gulvet bygges opp på nytt med korrekt fall, tilstrekkelig membranoppbrett og forskriftsmessig terskelhøyde. Følge opp bom og riss jevnlig for å avdekke eventuell utvikling. Være oppmerksom på vannsøl utenfor dusjsonen inntil utbedring.
10.4.3	Bad 1-3 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel.' Risiko/konsekvens: Risiko for feil membranoppbygging eller svakheter i overgang mellom membran og sluk. Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes selv om målingene er normale. Eventuelle lekkasjer kan utvikle seg over tid uten synlige tegn. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere om våtrommet er utført i henhold til gjeldende krav på byggetidspunktet. Anbefalt tiltak: Ved fremtidig oppgradering bør sluk og membran åpnes og bygges opp på nytt med dokumentert løsning. Det anbefales å følge opp våtrommet med jevnlig visuelle kontroller. Kjøper bør være kjent med at manglende dokumentasjon gir en naturlig usikkerhet rundt våtrommets tekniske tilstand.
10.5.1	Bad 2-3 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Krakkelering kan utvikle seg og gi redusert tetthet i overflaten. Misfargede fuger kan være tegn på fuktpåvirkning eller begynnende nedbrytning. Ufagmessig overgang mellom vegg og himling kan gi sprekker og fuktinntrengning. Fliser på fliser kan gi bom, riss og løs flis over tid. Skjulte skader i underlaget kan ikke utelukkes. Anbefalt tiltak: Følge opp krakkelering og misfarging for å se om forholdene utvikler seg. Vurdere utskifting av skadede fliser og utbedring av fuger ved behov. Ved fremtidig oppgradering bør fliser og underlag fjernes helt for å sikre korrekt membranoppbygging. Sørge for god ventilasjon og rutinemessig kontroll av overflater i dusjsonen.
10.5.2	Bad 2-3 etasje Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Vann kan bli stående på gulvet uten å renne mot sluk. Økt risiko for fuktskader ved lekkasje eller vannsøl utenfor dusjsonen. Riss i mykfug kan gi vanninntrengning i overgang gulv/vegg. Potensiell påvirkning på innemiljø og materialkvalitet over tid. Kjøper overtar den naturlige risikoen som følger av manglende fall. Anbefalt tiltak: Ved fremtidig oppgradering bør gulvet bygges opp på nytt med forskriftsmessig fall mot sluk. Mykfug i overgang gulv/vegg bør utbedres for å sikre tetthet. Inntil utbedring anbefales forsiktighet med vannsøl utenfor dusjområdet.
10.5.3	Bad 2-3 etasje Membran, tettesjiktet og sluk

	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Risiko for svekkelser i membran og overgang mellom membran og sluk. Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes, selv om målingene er normale. Eventuelle lekkasjer kan utvikle seg over tid uten synlige tegn. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere om våtrommet er utført i henhold til krav på byggetidspunktet. Anbefalt tiltak: Ved fremtidig oppgradering bør sluk og membran åpnes og bygges opp på nytt med dokumentert løsning. Jevnlig visuell kontroll anbefales, spesielt rundt sluk og overganger. Kjøper bør være kjent med at alder og manglende dokumentasjon gir en naturlig usikkerhet rundt våtrommets tekniske tilstand.
10.6.2	Vaskerom leilighet 1 etasje Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Vann kan bli stående på gulvet uten å renne til sluk. Økt risiko for vannskader ved lekkasje fra vaskemaskin eller rør. Manglende oppkant kan føre til at vann renner ut i tilstøtende rom. Anbefalt tiltak: Ved fremtidig oppgradering bør gulvet bygges opp med forskriftsmessig fall mot sluk. Vurdere etablering av oppkant/terskel for bedre sikring mot vannspredning. Inntil utbedring anbefales forsiktighet med vannsøl og jevnlig kontroll av vaskemaskin og rørtilkoblinger.
10.6.3	Vaskerom leilighet 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Risiko for svekkelser i membran over tid. Skjulte lekkasjer kan ikke utelukkes, selv om målingene er normale. Eventuelle lekkasjer kan utvikle seg uten synlige tegn. Anbefalt tiltak: Ved fremtidig oppgradering bør sluk og membran åpnes og bygges opp på nytt med dokumentert løsning. Jevnlig visuell kontroll anbefales, spesielt rundt sluk og overganger. Kjøper bør være kjent med at ukjent membranoppbygging gir en naturlig usikkerhet rundt våtrommets tekniske tilstand.
10.7.2	Vaskerom 2 etasje Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Vann kan bli stående på gulvet uten å renne til sluk. Økt risiko for vannskader ved lekkasje fra vaskemaskin eller rør. Manglende oppkant på membran kan føre til at vann renner ut i tilstøtende rom. Anbefalt tiltak: Ved fremtidig oppgradering bør gulvet bygges opp med forskriftsmessig fall mot sluk. Vurdere etablering av oppkant/terskel for bedre sikring mot vannspredning. Inntil utbedring anbefales forsiktighet med vannsøl og jevnlig kontroll av vaskemaskin og rørtilkoblinger.
10.7.3	Vaskerom 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Risiko for svekkelser i membran eller overgang mellom membran og sluk. Skjulte lekkasjer kan ikke utelukkes, selv om fuktmålingene er normale. Eventuelle lekkasjer kan utvikle seg over tid uten synlige tegn. Anbefalt tiltak: Jevnlig visuell kontroll av tilgjengelige overflater anbefales. Kjøper bør være kjent med at ukjent membran gir en naturlig usikkerhet rundt våtrommets tekniske tilstand.
11.1	Kjøkken leilighet 1 etasje Kjøkken leilighet 1 etasje

	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Skjulte skader i undergulv kan ikke utelukkes, selv om målingene er normale. Fuktmerker kan være tegn på tidligere lekkasje fra rør, oppvaskmaskin eller vask. Risiko for gjentakende fukt dersom årsaken ikke avdekkes. Over tid kan dette påvirke materialkvalitet og innemiljø. Anbefalt tiltak: Følge opp området med jevnlig kontroller for å se om fuktmerkene utvikler seg. Vurdere ytterligere undersøkelser dersom nye merker oppstår eller parketten endrer form. Sørge for at rør, koblinger og oppvaskmaskin kontrolleres jevnlig for lekkasjer. Ved fremtidig oppgradering kan det være aktuelt å åpne gulv/underlag for å avdekke eventuell skjult fukt.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Skjulte lekkasjer kan oppstå uten at det oppdages tidlig. Durgo?ventil kan over tid miste funksjon, noe som kan gi undertrykk i avløpet, luktproblemer eller dårlig avrenning. Kobberrør kan få tæring over tid, spesielt i skjøter og overganger. Eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner kan gi skjulte fuktskader. Anbefalt tiltak: Følge opp Durgo?ventilen med jevnlig kontroll og skifte ved behov. Være oppmerksom på tegn til lukt, dårlig avrenning eller trykkproblemer i avløpet. Ved fremtidig oppgradering anbefales det å vurdere lufting over tak som en mer robust løsning. Rutinemessig visuell kontroll av tilgjengelige rørstrekk og koblinger.
13.4	Varmesentraler
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Korrosjon kan føre til lekkasje av kjølemedium, redusert effekt eller driftsstans. Eldre varmepumper kan få kompressorsvikt eller elektronikkfeil. Redusert energieffektivitet over tid. Økt risiko for akutte driftsproblemer i perioder med høy belastning. Anbefalt tiltak: Årlig service anbefales for alle enheter. Vurdere overflatebehandling eller beskyttelse av utedelene mot saltpåvirkning. Planlegg gradvis utskifting av varmepumper som nærmer seg teknisk levetidsslutt. Følge med på lyd, vibrasjoner og effektendringer som kan indikere begynnende feil.
13.5	Ventilasjon
	TG2 vurdert utifra alder og beskrevne avvik på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Økt risiko for driftsstans, redusert luftmengde eller ubalanse i systemet. Rust kan føre til mekanisk svikt, lekkasjer eller redusert virkningsgrad. Eldre anlegg kan ha høyere energiforbruk og dårligere filtrering. Manglende oversikt over alle soner kan gi varierende ventilasjonskvalitet i ulike rom. Anbefalt tiltak: Vurdere service og full gjennomgang av alle ventilasjonsanlegg/soner. Planlegge gradvis utskifting av eldre anlegg som nærmer seg teknisk levetidsslutt. Utbedre eller behandle rustutsatte komponenter dersom mulig. Sørge for regelmessig filterbytte og vedlikehold for å opprettholde godt innemiljø.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
4.3	Renner, nedløp og beslag TG3 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Eldre plastkomponenter kan være sprø, deformerte eller svekket av UV-påvirkning. Manglende snøfangere kan medføre risiko for snøras mot personer og skade på underliggende konstruksjoner. Eventuelle lekkasjer i renner eller nedløp kan gi fuktbelastning på fasade og grunnmur. Anbefalt tiltak: Det anbefales å montere snøfangere over inngangspartiet for å redusere risiko for snø- og isras. Videre anbefales jevnlig kontroll av renner og nedløp, samt vurdering av utskifting ved tegn til slitasje eller deformasjon. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
12.1	Andre rom TG3 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Risiko/konsekvens: Risiko for fuktopptak, misfarging og begynnende råte i treverk. Anbefalt tiltak: Følge opp området med jevnlige kontroller for å se om fuktskjoldene utvikler seg. Vurdere forbedret ventilasjon eller lufting, spesielt i øvre del av rommet. Utbedre eller skifte ut panel dersom fuktpåvirkningen øker. Sørge for korrekt bruk og lufting av badstuen etter hver bruk. Skjulte skader i underliggende konstruksjon kan ikke utelukkes. Ved vedvarende fukt kan det oppstå muggvekst i overgangssoner. Over tid kan dette påvirke både materialkvalitet og innemiljø. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260023	

Selger 1 navn
Yngvar Risanger Johansen

Gateadresse	
Skjelavikvegen 76	

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5515

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 01260023

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Rep. av systerne

Arbeid utført av

Rørmester Kompaniet

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært mindre lekkasje fra terrasse til garasje under terrasse. Dette ble utbedret på garanti.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Downlights i 3. etasje er det ikke dokumentasjon på.

Arbeid utført av

Bjelland Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Elkontroll utført på oppdrag for Haugaland Kraft

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utleiedel i første etasje. Mulighet for utleie i 3. etasje i tillegg.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jeg mener huset er registrert som flermannsbolig.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er gjort et takløft på garasjen for å få et mer brukervennlig loft. I forbindelse med takløft ble logget utvidet med ca. 8m².

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det vil bli bygget en enebolig på tomten foran (Skjelavikvegen 78). Topp høyde på bygget foran er imidlertid lagt en halv meter en gulv i hovedetasjen på Skjelavikvegen 76 for å ivareta utsikt.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Den nedsenkede delen av terrassen mot sør er ikke godkjent.

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er ikke gitt ferdigattest på garasjen under terrassen. Dette sett i sammenheng med at nedsenket terrasse ikke er godkjent.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Yngvar Johansen	f7a106eb6281da0f43931c ad54f5e1ab015e39f4	10.02.2026 15:33:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 012600023

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

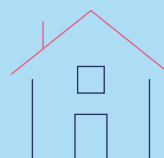
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

SKJELAVIKVEGEN 76, 5515 HAUGESUND

Gnr. 25, Bnr. 259 i Haugesund kommune.
Oppdragsnr: 01260023 Hugo Wee, +47 928 06 411

UNDERTEGNEDE INNGIR FØLGENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

FINANSIERINGSPLAN

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller å forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det kommer til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at bud kan kreves fremlagt av kjøper ref. regler for budgivning.

Låneinstitusjon

Referanse

Ønsket
overtagelsesdato

Nåværende bud er bindende for undertegnede til og med den overtagelsesdato
(Budet er bindende til kl 16.00 denne dag, hvis annet klokkeslett ikke er angitt).

kl

Eventuelle
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter