

Toreskogvegen 96 4350 KLEPPE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Enebolig i rekke
Byggeår:	1981
Hovedbygg: Enebolig BRA:	167 m ²
Hovedbygg: Enebolig BRA-i:	167 m ²
Sum alle bygg BRA:	188 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	167 m ²
Rapportdato:	15.1.2026 (Gyldig til 15.1.2027)



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

4

TG-2

22

TG-3

2

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integreert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38987>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom kjeller	Vaskerom fremstår som utett og må påregnes oppgradert for å kunne tilfredsstille dagens krav til våtrom. Ny membran anbefales etablert. Normal tid før utskifting av våtrom, vinyl belegg er 10 - 30 år. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.
Garasje	Tidligere tak lekkasje utbedret i 2026 ifølge eier, det er fortsatt synlige vann skjolder i deler av himling. Fuktskade i himling og deler av vegg er fullstendig oppgradert, og har ikke tørket ut helt enda. Fukt/råteskader bak dør. Setningsskade kollaps i ringmur av betongblokker mot hagen.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år
Grunnmur og fundament	Riss/sprekker i utvendig puss på grunnmur, over tid vil det kunne forekomme noe avskalninger i pussen.
Rom under terreng	Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i vegg. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring
Balkong, terrasse, platting	Terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling. Noe store glipper mellom terrassebord bak garasje. Utvendig trapp ved balkong 1.etasje mangler rekkverk, sikring mot fall. Rekkverk på balkong er ikke barnesikret, det er for stor åpning mellom horisontale bord der maks åpning skal være 2 cm.
Vinduer og dører	Vinduer og dører i hovedsak fra byggeåret, generelt normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
Yttervegger	Utvendig kledning i hovedsak fra byggeåret, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder. Det er registrert

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
	noe nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon ved utv. kjellertrapp.
Skorstein over tak	Riss/sprekker i puss på pipe over tak, det anbefales ompussing/beslag for å unngå utettheter.
Takkonstruksjon og loft	Det er ikke montert pakning på loft sluke, dette øker faren for kondensering på loftet. Loftet er generelt lite utluftet og luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp.
Taktekking	Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring
Kjøkken: kjeller - Overflater og innredning	Kjøkkeninnredning med slette fronter og lys benkeplate, ukjent alder, påregnelig med noe slitasjeskader i overflater, hengsler, dører og de mest utsatte steder. Påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer.
Kjøkken: kjeller - Avtrekk	Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Avløpsrør	Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
Vannledninger	Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Deler av vannrør i kjeller er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.
Varmesentral	Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.
Varmtvannsbereder	Berederen er plassert i rom med sluk, men gulvet har ikke tilfredsstillende tettesjikt eller fall til sluk. Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Ventilasjon	Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.
Våtrom: Baderom 2.etasje - Overflater	Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Våtrom: Baderom 2.etasje - Membran, tettesjikt og sluk	Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Våtrom: Baderom 2.etasje - Ventilasjon	TG.2_Mekanisk avtrekk fungerer men har noe lite kapasitet på mengde avtrekk pga dimensjonering. Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.
Våtrom: Bad kjeller. - Overflater	Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, vann blir liggende ved bruk av dusj. Det registreres ujevnheter i belegget på gulvet og vegg, mindre luftlommer i belegget overgang gulv/vegg.
Våtrom: Bad kjeller. - Membran, tettesjikt og sluk	Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Våtrom: Bad kjeller. - Ventilasjon	TG.2_Mekanisk avtrekk fungerer men har noe lite kapasitet på mengde avtrekk pga dimensjonering. Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
	konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Rominndeling i kjeller som hybel er ikke godkjent, tegninger er ikke fremvist. Det bemerkes at begge soverom i kjeller er opprinnelig en bod, soverommene og kjellerstue tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold. Kjøkken i kjeller er ikke godkjent ifølge tidligere salgsoppgave. Det anbefales ytterligere undersøkelser om dagens bruk krever en søknad om bruksendring.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom boenhetene.

Mangelfullt brannskille gir økt risiko for rask brann- og røykspredning mellom bruksenheter. Dette kan redusere rømningstiden, øke fare for personskade og medføre alvorlige konsekvenser ved brann. Forholdet representerer et vesentlig avvik fra gjeldende sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier.

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

Enkelte rom i kjeller tilfredsstiller ikke alle kravene i byggeforskriftenes vedr. rømning og lys i rom for varig opphold.

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

Kjellerstue mangler vindu. Minste krav vindu med rømning er fri høyde på 60 cm og fri bredde på 50 cm bredde, samtidig må summen av bredde og høyde være minst 1,5 meter.

Vindu i etasjen er for små som rømningsvindu.

Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan føre til at personer ikke kommer seg ut av bygget på en trygg måte ved brann eller annen nødsituasjon. Dette reduserer rømningstiden vesentlig og øker risikoen for alvorlig personskade eller tap av liv. Forholdet representerer et vesentlig sikkerhetsavvik og kan medføre ansvar for eier.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.

Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Utvendig trapper mangler håndlist i vegg og stedvis rekkverk, fare for fall, personsikkerhet.

Rekkverk oppfylder ikke dagens krav med for store åpninger mellom rekkverk (barnesikring mot klatring), noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger.

Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

13.1.2026

Rapportdato

15.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: Ruben Kallevik

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Egenerklæringen var ikke fremlagt dermed ikke gjennomgått.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Walther Schoenmaker Schoenmaker

Telefon: 48055432

Firma: BORG TAKST AS

Epost: ws@borg-takst.no

Tittel: Takstmann

Adresse: Vardheivegen 11, 4344 Bryne

BORG TAKST AS



Om bygningssakkyndig:

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver i Borg Takst AS.

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

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

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

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

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

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

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

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Hjemmeside: www.borg-takst.no

Med vennlig hilsen

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver

Egne premisser:

Bolig med innredet hybel i kjeller er ikke godkjent, enkelte rom er innredet og oppført i senere tid, det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger kjeller.

Enkelte rom for varig opphold i kjeller tilfredsstiller ikke alle kravene i dagens byggeforskrift for rømning fra vindu.

Kjellerstue har ikke vindusflater som tilfredsstiller byggeforskriftenes krav til lys i rom for varig opphold.

Kjellerstue har ikke vindu, soverommene (tidligere bod) kjellerstue og kjøkken er ikke godkjent.

Kjellervinduet har krav om minimum fri høyde på 60 cm og fri bredde på 50 cm bredde, samtidig må summen av bredde og høyde være minst 1,5 meter.

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsbygninger gis kun en enkel beskrivelse.

Det er ikke foretatt Radonmålinger eller geoteknisk grunnundersøkelser av takstmann.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom boenhetene.

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er

byggemeldt og godkjent.

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

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	Toreskogvegen 96, 4350 Kleppe				
Kommunenr:	1120	Gårdsnr:	1	Bruksnr:	1060
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	
Byggeår:	1981 - Eiendomsverdi på nett				
Boligtype:	Enebolig i rekke				

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Klepp.

Bebyggelse.

Enebolig i rekke som er oppført med grunnmur og stedstøpt plate i betong.

Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.

Trebjelkelag mellom etasjer.

Saltak i tre som er tekkt med betong takstein.

Vinduer og dører med isolerglass.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett, belegg og fliser.

Innvendige vegger med malte/tapetserte overflater.

Malte/tapetserte overflater i himling, og panelplater i tak.

Oppvarming.

Varmepumpe, vedovn, elektrisk.

Tomt.

Tomten er opparbeidet og beplantet, belegningsstein i gårdsrommet.

Parkering på gårdsrommet og i garasje.

Sammendrag.

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

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

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

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

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhets omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendommnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg: Enebolig	167	167	0	0	36
Garasje	21	0	21	0	18
Totalt m²	188	167	21	0	54

Bygning: Hovedbygg: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	60	60 Romfordeling: Entre/gang, 2 soverom, kjellerstue, vaskerom, bad, bod under trapp.	0	0	0
1. etasje	66	66 Romfordeling: Stue, kjøkken, entré, gang, toalett rom.	0	0	30
2. etasje/loft	41	41 Romfordeling: Gang, 3 soverom og bad.	0	0	6
Totalt m²	167	167	0	0	36

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	21	0	21 Romfordeling: Garasje	0	18
Totalt m²	21	0	21	0	18

Kommentar til arealberegning

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemøldt og godkjent.

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde.

Terrasse/balkong areal betraktes som ca.

Garasje: terrasse bak garasje, er lagt til TBA garasje.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Grunnmursplast er ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påforet og kledd. Ingen direkte symptomer på svikt, men kombinasjon av alder og byggemåte tilsier at det er kort gjenværende brukstid. Tg 2 er satt pga usikker gjenværende brukstid ved bygningsdelen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kontroll/oppspyling av drenering. Opprette fall fra grunnmur. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.	

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller

Lettklinker (lecastein eller lign), Betong

Betong og mur blokker pusset.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng. Riss/sprekker i utvendig puss på grunnmur, over tid vil det kunne forekomme noe avskalninger i puss.

Noe kalk/saltutslag på grunnmuren utvendig ved kjeller inngang/trapp, der denne er synlig, dette tyder på at muren transporterer noe fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

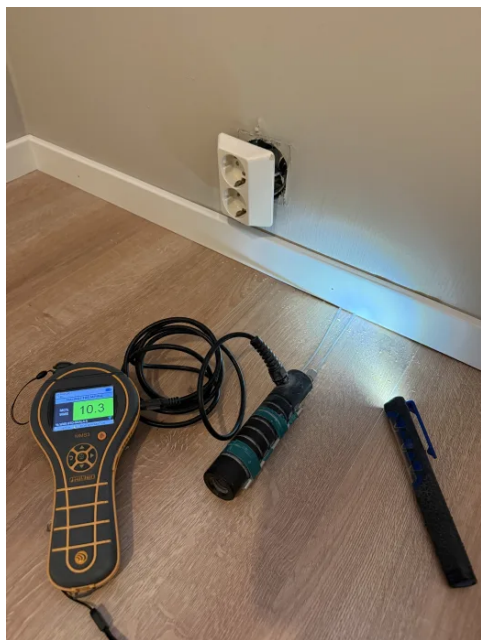
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.



Riss/sprekk og kalk/salt utslag i støttemur indikerer tidligere transport av fukt.



6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Kjelleren er innredet i senere tid	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i stue mot hagen.

Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring.

Påforede yttervegger og oppforede gulv i kjeller kan være en risikokonstruksjon, fukt kan skyldes kondens, at grunnmuren transpoterer fukt eller svikt i utvendig fuktbeskyttelse/drenering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal tilsyn, grunnmur i Lecablokker.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse, Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler at terrasse er oppført i senere tid..	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Rekkverk mangler, åpninger i rekkverk er for stor.



Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Terrasse/balkong er begrenset besiktet. område var delvis dekket av snø på befaringen dagen. Terrasse gulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling. Noe store glipper mellom terrassebord bak garasje. Utvendig trapp ved balkong 1.etasje mangler rekkverk, sikring mot fall. Rekkverk på balkong er ikke barnesikret, det er for stor åpning mellom horisontale bord der maks åpning skal være 2 cm. Rekkverk balkong 2.etasje er under 1 høyde, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.
Rekkverk anbefales etablert for å ivareta personsikkerhet.

6.5 Vinduer og dører



Nedbrytning, fukt registrert i utv. vinduskarm balkong

Beskrivelse

Vinduer og dører med isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Balkongdør 2007 og 1 vindu i 2.etasje fra 2018.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører i hovedsak fra byggeåret, generelt normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

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

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Løs vannbord vindu ved balkong 2.etasje.

Det er påvist dører som er strie å åpne eller lukke.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes, justeringer/smøring anbefales, påregnelig med oppgradering/utskiftning av eldste og mest utsatte vinduer på sikt.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

6.6 Yttervegger



Type fasade

Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Utvendig kledning i hovedsak fra byggeåret, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder.

Det er registrert noe nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon ved utv. kjellertrapp.

Det er enkelte riss/sprekker i utvendig puss på vegger og overflater, over tid vil det kunne komme noe avskalninger i puss.

Enkelte steder er det liten avstand mellom kledning og terreng og grunnmur, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av nevnte forhold må vurderes.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

6.7 Skorstein over tak



Inspisert fra

Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak

TG-2

Riss/sprekker i puss på pipe over tak, det anbefales ompussing/beslag for å unngå utettheter.

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

Det skal være 30 cm fra feie- og sotluke til brennbart materiale.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pusset pipe over tak, det anbefales jevnlig impregnering/behandling/beslag for å unngå utettheter (hvert 5. år).

På generelt grunnlag anbefales det kontroll av brann/feievesen, dokumentasjon på feie kontroll er ikke fremvist.

6.8 Takkonstruksjon og loft



Type takkonstruksjon

Saltak

Type loft

Kaldtloft

Utvendig inspeksjon

Fra bakken

Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?

Nei

Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?

Ja

Det er registrert manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Forholdet vurderes å øke risikoen for fuktbelastning over tid.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?

Ja

Det er registrert misfarging/vannskjolder i sutak på innvendige overflater. Forholdet vurderes å kunne skyldes kondensering.

Det er ikke montert pakning på loft sluke, dette øker faren for kondensering på loftet.

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Ja

Lofts luke er ikke isolert og det er ikke montert pakning på loft sluke, dette øker varmetapet og faren for kondensering på loftet.

Det er ikke montert pakning på loft sluke, dette øker faren for kondensering på loftet.
 Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
 Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
 Det er stedvis fuktskjolder i sutaksplater i nærhet til pipe/takhatt.
 Loftet er generelt lite utluftet og luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp.
 Yttertak uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering.
 Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at det er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig utluftet utvendig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Isolert takluke med stige anbefales montert, bedre tilkomst samt for å unngå at varme luft stiger opp gjennom luke som kan føre til kondensering.
 Loftet er generelt lite utluftet og luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp.

6.9 Taktekking



Type takkonstruksjon	Saltak
----------------------	--------

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

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje i toppbelegget.

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

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

Taktekking er fra byggeår.

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkningen?	Nei
--	-----

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

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

Oppsummering av taktekking

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget.
 Utettheter ved rørføringer på undertaket, det ble ikke registrert takpapp på undertaket kun sutaksplater.
 Fuglebånd mangler.

Takstein og underlag og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker, taktekking må vurderes oppgradert.
 Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
 Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mose anbefales fjernet, mose tiltrekker fukt, taktekning anbefales lagt om påmontert med takpapp og fuglebånd under takstein
 Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.
 Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

6.10 Kjøkken: kjeller



Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med slette fronter og lys benkeplate, ukjent alder, påregnelig med noe slitasjeskader i overflater, hengsler, dører og de mest utsatte steder. Påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer. Skjevt gulv på kjøkken. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet kan vurderes oppgradert.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk fungerer ved enkel test. Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

6.11 Kjøkken: 1.etasje

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og mørk benkeplate skiftet i senere tid, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitaser. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann. Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerer ved enkel test. Mekanisk avtrekk, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).	

6.12 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Rominndeling i kjeller som hybel er ikke godkjent, tegninger er ikke fremvist. Det bemerkes at begge soverom i kjeller er opprinnelig en bod, soverommene og kjellerstue tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold. Kjøkken i kjeller er ikke godkjent ifølge tidligere salgsoppgave. Det anbefales ytterligere undersøkelser om dagens bruk krever en søknad om bruksendring.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom boenhetene. Mangelfullt brannskille gir økt risiko for rask brann- og røykspredning mellom bruksenheter. Dette kan redusere rømningstiden, øke fare for personskade og medføre alvorlige konsekvenser ved brann. Forholdet representerer et vesentlig avvik fra gjeldende sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Dokumentasjon er ikke fremvist.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Enkelte rom i kjeller tilfredsstiller ikke alle kravene i byggeforskriftens vedr. rømning og lys i rom for varig opphold. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning. Kjellerstue mangler vindu. Minste krav vindu med rømning er fri høyde på 60 cm og fri bredde på 50 cm bredde, samtidig må summen av bredde og høyde være minst 1,5 meter. Vindu i etasjen er for små som rømningsvindu. Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan føre til at personer ikke kommer seg ut av bygget på en trygg måte ved brann eller annen nødsituasjon. Dette reduserer rømningstiden vesentlig og øker risikoen for alvorlig personskade eller tap av liv. Forholdet representerer et vesentlig sikkerhetsavvik og kan medføre ansvar for eier.	

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse. Utvendig trapper mangler håndlist i vegg og stedvis rekkverk, fare for fall, personsikkerhet. Rekkverk oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom rekkverk (barnesikring mot klatring), noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Alder på anlegg er ikke kontrollert, brannslukningsapparat som er eldre en 10 år anbefales skiftet ut.	
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Det er ikke montert snøfanger. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.13 Avløpsrør

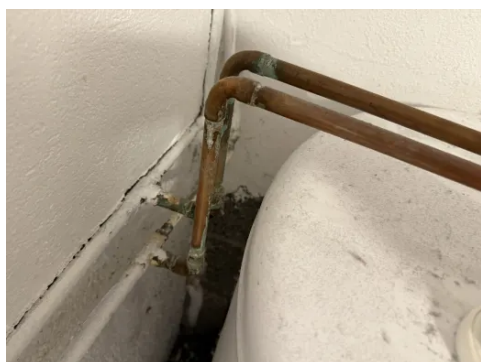
Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn.
 Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.
 Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
 Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.
 Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom.
 Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
 Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.14 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Plast
-------------	---------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

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

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
---	----

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
---	-----

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
---	-----

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
--	-----

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
---------------------------------------	------------------

Oppsummering av vannledninger

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
 Deler av vannrør i kjeller er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.
 Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.
 Påregnelig med noe iring/korrosjon på vannrør i kobber.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal tilsyn/vedlikehold.
 Vannledninger bør vurderes skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? Nei

Type sikringer Automatsikringer

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Ja

Det er ikke framlagt samsvarserklæring elektrisk anlegg fr byggeåret eller på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999.

Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget og det er ukjent om hvem som har utført arbeidene. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet

Er det manglende kursfortegnelse? Ikke undersøkt

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

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Nei

Er kabler utilstrekkelig festet? Nei

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

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

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

Oppsummering av elektrisk

Det er ikke framlagt samsvarserklæring elektrisk anlegg fr byggeåret eller på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999.

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

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Pga manglende/ ikke framlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.16 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Varmpumpe, vedovn og elektrisk.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Totalvurdering av varmesentral	TG-2
Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet. Med bakgrunn i alder (varmekabler bad) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker. DAIKIN varmpumpe. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal vedlikehold/service anbefales. Ved en evt. oppgradering av bad må det vurderes kontroll/utskifting av varmekabler i gulvet på bad. Med bakgrunn i alder (varmekabler bad) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.	

6.17 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2002	
Størrelse	
198 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Berederen er plassert i rom med sluk, men gulvet har ikke tilfredsstillende tettesjikt eller fall til sluk.
 Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
 Irling kobber rør vanntilførsel.
 Bereder er i normal stand iht. alder.
 Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
 Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
 Bedre lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.
 Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.

6.18 Ventilasjon

Type ventilerings

Mekanisk avtrekk

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

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.
 Anlegg fungerer men er noe underdimensjonert i forhold til dagens krav. bolig er generelt noe lite utluftet og det er tegn til kondensering i vinduskarmen og på utsatte steder. Ventilasjon bør vurderes oppgradert med mekanisk fuktstyrt avtrekk. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anlegg anbefales oppgradert, det anbefales etablert mekanisk fuktstyrt avtrekk på vaskerom.
 Det er like viktig å beregne til luft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften, mangelfull avtrekk kan føre til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare.

6.19 Våtrom: Baderom 2.etasje

**Overflate**

Beskrivelse av overflate

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ukjent alder bad er trolig oppgradert i senere tid.



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

Oppsummering av overflater	TG-2
-----------------------------------	-------------

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Varierende fall på gulvet, gulv skal ha fall slik at bruksvann og lekkasjevann ledes effektivt til sluket. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Ca 0,5 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, ca. 60 mm, synlig oppbrett av tetsjikt mot terskel. Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft, tilknyttet mekanisk avtrekk. Tidligere vindu i yttervegg er blendet, synlig e skjøter i belegget på vegg.

Anbefalte tiltak overflater
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Fliser på gulvet er trolig montert oppe på opprinnelig belegget i senere tid. Sluk er begrenset besiktiget da denne ligger under badekaret, overgang gulvbelegg og klem list i sluk anbefales nærmere undersøkt. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig.
For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

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

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd susterne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitærutstyr med varierende alder, normale bruks-alderingsslitassjer.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Mekanisk avtrekk er testet med papir og det registreres avtrekk.
TG.2_Mekanisk avtrekk fungerer men har noe lite kapasitet på mengde avtrekk pga dimensjonering. Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

Anbefalte tiltak ventilasjon

TG.2_Mekanisk avtrekk fungerer men har noe lite kapasitet på mengde avtrekk pga dimensjonering. Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.20 Våtrom: Bad kjeller.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Baderommet er fra byggeåret.
Vinylbelegg på gulv og vegg.
Utstyr: wc, dusj, og servant i innredning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Nyere innredning, innvendige overflater er malt.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, vann blir liggende ved bruk av dusj, høyde på terskel i dør ca. 35 mm.

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Det registreres ujevnheter i belegg på gulvet og vegg, mindre luftlommer i belegg overgang gulv/vegg.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran løsningen.



Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Membran er synlig ført under klemring i sluk, klemring er ikke tilskrudd.
Wc er skrudd fast gjennom gulv membran, kan føre til utettheter.
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Alder på membran/ tettesjikt.

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

Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: wc, servant i innredning, dusj. Mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Normale bruks-alderingsslitasjer.
Normal levetid for utslagsvask/wc/badekar er 20 til 50 år.

Ventilasjon

Type ventilerings

Mekanisk avtrekk

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

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Mekanisk avtrekk er testet med papir og det registreres avtrekk.
TG.2_Mekanisk avtrekk fungerer men har noe lite kapasitet på mengde avtrekk pga dimensjonering.
Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilasjonsanlegg anbefales oppgradert, etablert med mekanisk fuktstyrt avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater mot våtsone på våtrommet.
Undersøkelsen viser Ingen registrert fukt eller symptom på fukt i vegger på befaringsdagen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.21 Våtrom: Vaskerom kjeller



Mangler klemring.



Riss/sprekk i gulvbelegg, lav oppbrett mot terskel.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Vaskerom fra byggeåret. Belegg på gulv, malte overflater på vegg.

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

Gulv og vegger i våtrom er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet. Ved mye bruk av vann på gulvet vil fukt kunne trekke inn i sideliggende rom.

Uttstyr: uttak vaskemaskin, bereder, stoppekran.

Ca. 0,5 mm fal fra gulv ved dør ved gang til topp slukrist i dusj. Ca. 15 mm dørterskel, lav oppbrett av membran under minste krav på 25 mm.-

Det blei ikke foretatt hulltaking pga. begrenset tilkomst. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring tilgjengelig overflater i våtsone, uten at det ble avdekket fuktskade.

Merknader:

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

Merknader:

- Riss/sprekk, utett belegg membran/tetsjikt.
- Kun naturlig av luftning.
- Utettheter i overgang gulv vegg
- Sluk mangler klemring, utett overgang gulvbelegg og sluk.
- Riss/sprekk i gulvbelegg, lav oppbrett mot terskel.
- Noe varierende fall, anbefalt oppbrett 25 mm i kant og membran opprett rundt rørgjennomføringer i gulv.

Det er ikke etablert tilstrekkelig tetsjikt/membran i overgang gulv/vegg med fare for at evt. overvann vill kunne spres ut mot side liggende rom.

Anbefalte tiltak

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

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

Ny membran anbefales etablert. Normal tid før utskifting av våtrom, vinyl belegg er 10 - 30 år.

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

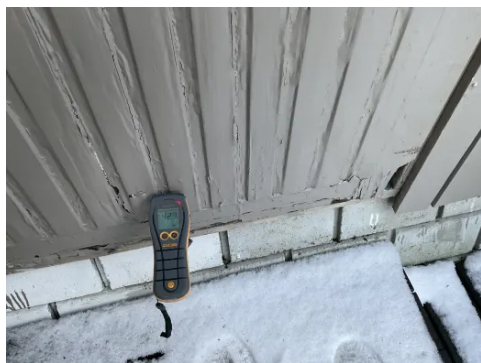
Kostnadsestimat

100 000 - 200 000



Soppdanning kan skyldes kondens når, gjenstander som er plassert tett inn mot yttervegg.

6.22 Garasje



Beskrivelse

Garasje fra byggeåret, oppført med ringmur og belegningsstein på på mark. Lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler og innvendig med gips. Pulttak i tre som er tekket med asfaltpapp. Tre port manuell betjening.

Garasje, generelt noe slitt i overflater.

Tidligere tak lekkasje utbedret i 2026 ifølge eier, det er fortsatt synlige vann skjolder i deler av himling.

- Materialer som ligger oppe på taket anbefales fjernet, kan samler fukt.

Fuktskade i himling og deler av vegg er ikke fullstendig oppgradert, og har ikke tørket ut helt enda.

Det gjenstår noe arbeid ifbm ferdigstilling av overflater.

TG.3_ Fukt/råteskader bak dør.

Setningsskade tegn til kollaps av ringmur i betongblokker mot hagen, skyldes antatt tidligere forhold.

Oppsummering

TG-3

Påregnelig med lokale tiltak til oppgradering og utskiftning bak av bakdør, tilstand ringmur bør undersøkes nærmere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser av påpekte forhold anbefales.

Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser.

Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Utbedringskostnader

20 000 - 100 000

6.23 Andre forhold.



Overflater: Bod på loft.

Beskrivelse

Etasje skille/gulv mot grunn.

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

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen.

Overflater: Bod på loft, tegn etter tidligere fuktskade, sopp dannning på innsiden av gipsplater i bod på loft.

Ukjent årsak anbefales undersøkt videre, evt. saneres.

For mer info konferer eier.

6.24 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme