

Gaupevegen 16

4347 LYE

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1994

BRA: 147 m²

BRA-i: 138 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

5

TG-2

15

TG-3

4

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25662>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Støttemur

Oppsummering

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Stedvis mindre riss/sprekk registrert på forstøtningsmur, synes ikke behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

Opprette rekkverk på mur.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering

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

Belegg på gulv og høytrykks laminerte våtromsplater på vegg.(vegg plater montert i 2011)

Utstyr: Badekar, wc, servant i innredning og opplegg for dusjnische.

Mekanisk avtrekk. tilstrekkelig avtrekk ved enkel test.

Panelovn.

Ca 0 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Ca 27 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran/belegg.

Overflater med varierende alder og stand.

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.

-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Merknader:

-Fall til gulv er mindre enn referansenivået, ikke synlig oppbrett av membran/belegg. Fare for at eventuell lekkasje vann renner ut i stue/gang.

-Stedvis riss i sveiset skjøl på gulv.

-Vindu står i våtsone, materialer er ikke egnet for fukt.

-Våtromsplate er ikke montert i skinne ved dusjnischen, skade i nedre del av vegg plate. Anbefaler ikke at det dusjen direkte på plater.

-Løs fuge i overgang badekar/vegg.

-"Treg" oppsamling av vann i sisternen. Kontroll/utbedring av flottør/pakning.

-Vannuttak på yttervegg, ingen registrert fukt eller kondensering.

-Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant og avløp badekar. Fare fore lekkasje.

-Toalett festet med skruer, punktert membran.

-Synlig innfesting/skjøl undergulv.

-Riss i plateskjøl, ujevn sparkel i tak.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år

Anbefalte tiltak

Våtrom må påregnes oppgradert på kortere sikt, anbefaler videre bruk av dusjkabinett i påvente av oppgraderingen.

Opprette tetting mot dørterskel, montere waterguard.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: 1. etasje - Bad/vaskerom

Oppsummering

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

Belegg på gulv og høytrykks laminerte våtromsplater på vegg.(vegg plater montert i 2011)

Utstyr: Dusjkabinett, toalett, vannuttak for vaskemaskin og servant i innredning.

Mekanisk avtrekk, ikke tilstrekkelig avtrekk fra vill vent, direkte avtrekk via yttervegg montert i senere tid, fungerer ok.

Varmekabler i gulv.

Ca 25 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Ca 23-15 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran/belegg.

Overflater med varierende alder og stand.

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.

-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Merknader:

-Ikke synlig oppbrett av membran/belegg. Fare for at eventuell lekkasje vann renner ut i gang.

-Sprekk i bakplate tilknyttet dusjkabinett.

-Kraquelering i servant

-Vindu står i våtsone, materialer er ikke egnet for fukt.

-Vannuttak på yttervegg, ingen registrert fukt eller kondensering.

-Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføring i vegg til servant og vannuttak til vaskemaskin. Fare fore lekkasje.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år

Anbefalte tiltak

Våtrom må påregnes oppgradert på kortere sikt, anbefaler videre bruk av dusjkabinett i påvente av oppgraderingen.

Opprette tetting mot dørterskel, montere waterguard.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

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

Det er ikke synlig fuktsikring, varierende praksis på denne typen konstruksjon.

Taknedløp sør/vest er ikke tilkoblet, dette gir økt fuktbelastning på omliggende terreng.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt Tg:2.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Normal tid før vedlikehold av drengssystem med drengsledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drengssystem med drengsledninger er 20 - 60 år.

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

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.

Koble til taknedløp ved garasje.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer hovedsakelig fra byggeåret, noe nedbrytning/tørke sprekker i enkelte karmen/glass lister som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger og beslag.

Korrodering i hengsler ytterdør entre.

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

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Mindre justering av enkelte vinduer og ytterdør entre.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning hovedsakelig fra byggeåret, stedvis nedbrytning og tørkesprekker, hovedsakelig i treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Registrert spredte råteskadet omliggende kvist, enkelte bord skiftet i senere tid.

Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak

kledningen. Anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.

Stedvis mangelfull musetetting bak kledning. Registrert tegn til aktivitet på loft.

Det er ikke opprettet tilstrekkelig drens/luftespalte over vannbord, dette øker fuktbelastningen på treverket.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

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

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det anbefales å justere/supplere musetetting bak kledning.

Opprette luftespalter over vannbord.

Materialer med råteskader må skiftes ut.

Estimert reparasjonskostnad 10 - 20 000,-

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Tegn til museaktivitet på loft.

Vannmerker i sutak ved sløys, ingen utslag på fukt, eller registrert skade sett fra tak.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å justere/supplere musetetting bak kledning. (kommentert under ytterveger)

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, stedvis noen smålekkasjer i skjøter.
Takrenner er tette og må påregnes rengjort.
Taknedløp sør/vest er ikke tilkoblet, dette gir økt fuktbelastning på omliggende terreng.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.
Koble til taknedløp på sør/vest ved garasje.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Manglende spalter i panelte takutstikk, kondensering kan oppstå.

Generell info

Himling mot kryptak og 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 tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.

Anbefalte tiltak

Opprette ventilering i panelte takutstikk.

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.
Stedvis enkelte småavskalling i takpanner.
Mindre sprekk/krakerling i bly i overgang pipe over tak, og tak/vegg på kvist, ingen registrert følgeskade.
Anbefales utbedret.
Papptekking mellom bolig/garasje er ikke besiktet.
Tilstand er satt iht alder.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.
Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
Utbedre skade i bly i overgang pipe og kvist på tak.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Enkel nivellering

2. etasje

Ved enkel nivellering registreres det ca 7 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved bad.

Ved enkel nivellering registreres det ca 13 mm avvik på total planhet gulv stue/gang.

1. etasje

Ved enkel nivellering registreres det ca 15 mm avvik på total planhet gulv i stue/kjøkken.

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy.

Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt.

Toppdekker og overflater i bolig i med varierende alder, stedvis oppgradert i senere tid, normal brukslitasje iht. alder.

Merknader:

-Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper, spenniner og noe falming av toppdekker av en viss alder.

-Stedvis noe riss og ujevn sparkling av overflater. Synlig skruer i tak på bad 2. etasje.

-Ujevn maling av himling i stue/kjøkken.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Riss i bly i overgang tak/pipe.

Sprekk i pipeløp over tak, ukjent omfang.

Eier opplyser at pipe ble feiet i 2021, feie rapport fremvist.

Slitt overflate pipe over tak, fare for lekkasjer, anbefaler behandling, eventuelt montering av pipe beslag.

Anbefalte tiltak

Kontroll/utbedring av pipeløp.

Utbedre bly.

Montere brannstein i feieluke.

Montere pipebeslag over tak.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og svart laminert benkeplate. (Opplyst montert i 2011)

Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

-Begynnende svelling i underside benkeplate ved oppvaskmaskin. Anbefaler å forsegle/impregnere skadet laminering.

-Enkelte fronter behøver mindre justering.

-Stekeovn skiftet i 2024.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utbedre påpekte merknader.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.
Stedvis noe brukslitasje og knirk/spenninger i trinn.

Anbefalte tiltak

Etter stramme trinn, behandle trapp.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg.
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeår, ingen spesielle merknader på synlig opplegg.

Merknader:

- Stedvis iring på synlig kobberrør, ingen registrerte lekkasjer.
- Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
- Opplysning gitt av eier:

"Vannet frøs mellom huset og vannledning til kommunen i 2021 når det var en lang periode med mange minusgrader. Rørlegger tinte opp rørene. Har ikke vært utfordringer etterpå."

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder fra byggeåret.

Registrert iring på kobberrør og blande ventil, ingen registrert lekkasje.

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Utstyr sanitær installasjoner

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

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

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

Oppsummering

Bygningen har naturlig avtrekk, med mekanisk ventilasjon på våtrom og i bod. Boligen er generelt noe lite utluftet, registrert kondensering/krakelering i vinduskarmer og på utsatte steder. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften. Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover vindusventiler. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

Ventilasjonsanlegget anbefales skiftet, kanaler anbefales rengjort. Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen i 1.etasje.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.12.2024

Rapportdato
23.12.2024

Hjemmelshavere

Navn: Mai-Tove Kro Hegre
Navn: Simon Kro Hegre

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Observert mus og maur i hagen. Aldri hatt noe av dette inne i huset. Ved bytte av vindu på loft ble det oppdaga svartsopp rundt vindu, rammet området ble byttet slik at svartsopp ble fjernet. Ingen utfordringer i etterkant."

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Kåre Vatland
Firma: Duo Takst AS
Adresse: Vesthagen 4, 4344 Bryne

Telefon: 902 97 450
Epost: KV@DUOTAKST.NO

DUO TAKST AS
R o g a l a n d



Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet enkelte bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggs bygg, innvendig dører etc, blir kommentert ved tilvalg, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringdagen.

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.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant, samt innhente fra tidligere salgsprospekt.

Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

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: Gaupevegen 16, 4347 Lye

Kommunenr: 1121

Gårdsnr: 23

Bruksnr: 588

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1994 - iht. eiendomsverdi
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med ringmur/plate i betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Saltak i tre som er tekkt med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen generelt fremstår i normal stand iht. alder.
Registrerte anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje.

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

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.
Rapport anbefales lest i sin helhet.

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	56	56	0	0	0
1. etasje	91	82	9	0	50
Totalt m²	147	138	9	0	50

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	56	56	0	Stue/gang, 3 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	82	76	6	Entre, gang, bad/vaskerom og stue/spisestue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod/teknisk rom. - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	138	132	6		

Kommentar til arealberegning

Terrasse - 50 m² - TBA

Terrasser har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Utvendig bod - 9m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at slukrister i gårdsrom ble koblet til drenering ved legging av belegningsstein i 2016	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
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)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-2

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

Det er ikke synlig fuktsikring, varierende praksis på denne typen konstruksjon.

Taknedløp sør/vest er ikke tilkoblet, dette gir økt fuktbelastning på omliggende terreng.

Terrengnet omkring boligen er stedvis flatt Tg:2.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

Opprette fall fra grunnmur.

Terrengnet 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.

Koble til taknedløp ved garasje.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Ukjent byggegrunn, antatt oppført på fjell/pukk.	

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Ringmur i betong, ingen spesielle avvik registrert.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur av betongblokker gårdsrom av belegningsstein, oppført i 2016.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
Oppsummering av støttemur	TG-3
Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Stedvis mindre riss/sprekk registrert på forstøtningsmur, synes ikke behov for tiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opprette rekkverk på mur.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse oppført i 2020. Gjerde oppført i 2022.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Terrasse oppført i 2020, mindre slitasje registrert.
 Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.
 Terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.
 3 lags glass i skiftet vinduer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

1. etasje

Terrassedør fra 2020, montert i 1. etasje i 2024.
 Vindu i stue øst skiftet i 2015.

2. etasje

Vinduer på soverom øst, skiftet i 2017/2020.

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

Vinduer hovedsakelig fra byggeåret, noe nedbrytning/tørke sprekker i enkelte karmen/glass lister som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger og beslag.
 Korrodering i hengsler ytterdør entre.
 Tegn til kondensering/krakelering i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
 Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
 Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
 Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.
 Mindre justering av enkelte vinduer og ytterdør entre.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at det har blitt foretatt noe utskiftning av kledning på kvist og østside av bolig i 2015. Noe kledning/listverk skiftet ved montering av terrasse dør i 2024. - Byggmester Tjåland Kledning opplyst malt i 2015.	
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
<p>Utvendig kledning hovedsakelig fra byggeåret, stedvis nedbrytning og tørkesprekker, hovedsakelig i treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.</p> <p>Registrert spredte råteskadet omliggende kvist, enkelte bord skiftet i senere tid.</p> <p>Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.</p> <p>Stedvis mangelfull musetetting bak kledning. Registrert tegn til aktivitet på loft.</p> <p>Det er ikke opprettet tilstrekkelig drengs/luftespalte over vannbord, dette øker fuktbelastningen på treverket.</p> <p>Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.</p> <p>Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.</p> <p>Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.</p> <p>Det anbefales å justere/supplere musetetting bak kledning.</p> <p>Opprette luftespalter over vannbord.</p> <p>Materialer med råteskader må skiftes ut.</p> <p>Estimert reparasjonskostnad 10 - 20 000,-</p>	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Loftsluke montert i 2018	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja

Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Tegn til museaktivitet på loft. Vannmerker i sutak ved sløys, ingen utslag på fukt, eller registrert skade sett fra tak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å justere/supplere musetetting bak kledning. (kommentert under ytterveger)	

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Takrenner og nedløp av plast, stedvis noen smålekkasjer i skjøter. Takrenner er tette og må påregnes rengjort. Taknedløp sør/vest er ikke tilkoblet, dette gir økt fuktbelastning på omliggende terreng. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. Koble til taknedløp på sør/vest ved garasje.	

6.9 Takkonstruksjon

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

Manglende spalter i panelte takutstikk, kondensering kan oppstå.

Generell info

Himling mot kryploft og 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 tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprette ventilering i panelte takutstikk.

6.10 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Beslag på vannkaffer opplyst montert i 2011.	
Inspisert fra	Via stige, På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking

Taket er tekking med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.

Stedvis enkelte småavskalling i takpanner.

Mindre sprekk/krakerling i bly i overgang pipe over tak, og tak/vegg på kvist, ingen registrert følgeskade. Anbefales utbedret.

Papptekking mellom bolig/garasje er ikke besiktet.

Tilstand er satt iht alder.

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

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

Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.

Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Utbedre skade i bly i overgang pipe og kvist på tak.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Enkel nivellering 2. etasje Ved enkel nivellering registreres det ca 7 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved bad. Ved enkel nivellering registreres det ca 13 mm avvik på total planhet gulv stue/gang.	
1. etasje Ved enkel nivellering registreres det ca 15 mm avvik på total planhet gulv i stue/kjøkken.	
Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy. Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt.	
Toppdekker og overflater i bolig i med varierende alder, stedvis oppgradert i senere tid, normal brukslitasje iht. alder. Merknader: -Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper, spenniner og noe falming av toppdekker av en viss alder. -Stedvis noe riss og ujevn sparkling av overflater. Synlig skruer i tak på bad 2. etasje. -Ujevn maling av himling i stue/kjøkken.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Ildsted montert i 2014.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipe innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-2**

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.
 Riss i bly i overgang tak/pipe.
 Sprekk i pipeløp over tak, ukjent omfang.
 Eier opplyser at pipe ble feiet i 2021, feie rapport fremvist.
 Slitt overflate pipe over tak, fare for lekkasjer, anbefaler behandling, eventuelt montering av pipe beslag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll/utbedring av pipeløp.
 Utbedre bly.
 Montere brannstein i feieluke.
 Montere pipebeslag over tak.

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 lys profilerte fronter og svart laminert benkeplate. (Opplyst montert i 2011)
Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

- Begynnende svelling i underside benkeplate ved oppvaskmaskin. anbefaler å forsegle/impregnere skadet laminering.
- Enkelte fronter behøver mindre justering.
- Stekeovn skiftet i 2024.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utbedre påpekte merknader.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen i 1.etasje.

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.16 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår. Stedvis noe brukslitasje og knirk/spenninger i trinn.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etter stramme trinn, behandle trapp.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ekspansjons tank, vannmåler og tilbakeslag ventil montert i senere tid.	
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?	Nei
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?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør fra antatt byggeår, ingen spesielle merknader på synlig opplegg.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør, ingen registrerte lekkasjer.

-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

-Opplysning gitt av eier:

"Vannet frøs mellom huset og vannledning til kommunen i 2021 når det var en lang periode med mange minusgrader. Rørlegger tinte opp rørene. Har ikke vært utfordringer etterpå."

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i senere år, deler av samsvarserklæringer er fremvist.

Opplysning gitt av eier i egenerklæring:

"EI-team: Installert to elbilladere og smartstyring (styring av gulvvarme gang, panelovn og varmtvannsbereder) med

futurehome app. Samsvarserklæring fremvist.

Oma elektro: Byttet taklampe kjøkken, lampe over speil på bad loft og stikkontakt ute med bod.

Samsvarserklæring fremvist.

12W-trafo i lampe over spisebord er byttet selv. Denne blinker om den skrur på maks, men fungerer ellers fint."

El-kontroll utført i 2024, registrerte avvik utbedret av EI-team, avvik er lukket. Dokumentasjon er fremlagt.

Tilstand basert på el-kontroll.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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 øltilsyn) 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 stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
-------------	------------

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

Når var siste service på anlegget?

Nei.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
------------------------------------	-----

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Varmepumpe luft til luft, montert feb. 2024, ingen spesielle merknader registrert eller opplyst.

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

Anbefaler jevnlig service av anlegget.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod/teknisk rom

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1994	
Størrelse	
200L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
<p>Bereder fra byggeåret. Registrert iring på kobberrør og blande ventil, ingen registrert lekkasje. Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.</p> <p>Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>Bygningen har naturlig avtrekk, med mekanisk ventilasjon på våtrom og i bod. Boligen er generelt noe lite utluftet, registrert kondensering/krakelering i vinduskarmen og på utsatte steder. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften. Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover vindusventiler. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilasjonsanlegget anbefales skiftet, kanaler anbefales rengjort.
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.23 Våtrom: 2. etasje - Bad

Det er behov for totalreovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

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

Belegg på gulv og høytrykks laminerte våtromsplater på vegg.(vegg plater montert i 2011)

Utstyr: Badekar, wc, servant i innredning og opplegg for dusjnische.

Mekanisk avtrekk. tilstrekkelig avtrekk ved enkel test.

Panelovn.

Ca 0 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Ca 27 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran/belegg.

Overflater med varierende alder og stand.

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.

-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Merknader:

-Fall til gulv er mindre enn referansenivået, ikke synlig oppbrett av membran/belegg. Fare for at eventuell lekkasje vann renner ut i stue/gang.

-Stedvis riss i sveiset skjot på gulv.

-Vindu står i våtsone, materialer er ikke egnet for fukt.

-Våtromsplate er ikke montert i skinne ved dusjnischen, skade i nedre del av vegg plate. Anbefaler ikke at det dusjen direkte på plater.

-Løs fuge i overgang badekar/vegg.

-"Treg" oppsamling av vann i sisternen. Kontroll/utbedring av flottør/pakning.

-Vannuttak på yttervegg, ingen registrert fukt eller kondensering.

-Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant og avløp badekar. Fare fore lekkasje.

-Toalett festet med skruer, punktert membran.

-Synlig innfesting/skjot undergulv.

-Riss i plateskjot, ujevn sparkel i tak.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år

Anbefalte tiltak

Våtrom må påregnes oppgradert på kortere sikt, anbefaler videre bruk av dusjkabinett i påvente av oppgraderingen.

Opprette tetting mot dørterskel, montere waterguard.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.24 Våtrom: 1. etasje - Bad/vaskerom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

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

Belegg på gulv og høytrykks laminerte våtromsplater på vegg.(vegg plater montert i 2011)

Utstyr: Dusjkabinett, toalett, vannuttak for vaskemaskin og servant i innredning.

Mekanisk avtrekk, ikke tilstrekkelig avtrekk fra vill vent, direkte avtrekk via yttervegg montert i senere tid, fungerer ok.

Varmekabler i gulv.

Ca 25 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Ca 23-15 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran/belegg.

Overflater med varierende alder og stand.

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.

-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Merknader:

-Ikke synlig oppbrett av membran/belegg. Fare for at eventuell lekkasje vann renner ut i gang.

-Sprekk i bakplate tilknyttet dusjkabinett.

-Kraclering i servant

-Vindu står i våtsone, materialer er ikke egnet for fukt.

-Vannuttak på yttervegg, ingen registrert fukt eller kondensering.

-Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant og vannuttak til vaskemaskin.

Fare fore lekkasje.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år

Anbefalte tiltak

Våtrom må påregnes oppgradert på kortere sikt, anbefaler videre bruk av dusjkabinett i påvente av oppgraderingen.

Opprette tetting mot dørterskel, montere waterguard.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.25 Øvrig: Garasje - 26 m2

Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur av betongblokker og plate i stedstøpt betong. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepanler. Saltak i tre som er teknet med betongtakstein. Takrenner/nedløp i plast. Treport m/port åpner. Ikke funksjonstestet.

Merknader:

- Eier opplyser at det oppstå lekkasje i flatt tak konstruksjon mellom bolig og garasje i senere tid. Skadeårsak skyldes tett sluk.
- Registrert vannmerker innvendig takkonstruksjon og himling. Ingen utslag på fukt på befaringsdagen. For nærmere informasjon konferer med eier.
- Ventiler montert i senere tid, stedvis korrodering.
- Ikke synlig musetting bak kledning, liten luftespalte for ventilering.
- Malingslitt treport, sted iring og korrodering i beslag.
- Slitt overfalte ytterdør mot øst, fuktutslag i brystning.
- Noe vannmerker i støpt plate.

Garasje har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca. Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje. Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.

6.26 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med profilert hvit utførelse. Oppmalt i senere tid. Normal slitasje i overflater og låskasser ift. alder.

Merknader:

- Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
- Enkelte terskel kan med fordel understøttes.
- Enkelte dører behøver mindre justering.
- Dør mellom entre og gang 1. etasje var ikke montert på befaringsdagen.

6.27 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant