

Bygdaveien 98 B 4333 OLTEDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2009

BRA: 290 m²

BRA-i: 290 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

23

TG-2

10

TG-3

0

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/24620>

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 TG2

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast er ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt kan 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 påførte og kledd.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser ikke indikasjoner på fukt i nedre del av grunnmur.

Anbefalte tiltak

Antatt normal elde/slitasje på drens, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig, klemlist på toppen av grunnmurplast anbefales etablert.

- Klemlist/ grunnmursbeslag er etablert der det er synlig etter befarings ifølge eier.

Støttemur

Oppsummering

Det registreres mindre skjevhet/ retningsavvik og varierende glipper i mellom steingjerde av naturstein som ikke er unormalt i forstøtningsmuren av den type.

- Det registreres noe glipper/riss og enkelte mindre løse steiner i forstøtningsmuren, det er ikke montert gjerde på forstøtningsmur mot nabo øvre del terreng.

Berørt område er dermed ikke sikret mot fall/klatring (barna sikring).

- Støttemur i betong ved felles innkjørsel til gårdsrommet er for lavt, under 90 cm, gjerde kan vurderes etablert ifbm sikring mot fall.

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.

Anbefalte tiltak

Påpekke forhold utbedres.

Rekkverk bør etableres i terreng over 0,5 m, for å øke personsikkerhet, sikring mot fall.

TG...3 Gjerde på forstøtningsmur mot nabo øvre del terreng Estimert kostnad kr. 10 000,-

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

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

- Rekkverkshøyden på balkong er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.

- Enkelte søyler til understøtte balkong er i nær kontakt med terreng og kan dermed være utsatt for fukt.

- Tak overbygg ved terrasse er oppført i senere tid, vridning i takbjelker, glipper/vridning i innkledd skillevegg terrasse, det er ikke brukt forankrings beslag eller takrenne. Terrassegulv er montert utenpå kledning.

Dette medfører kan større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.

- Terrasse, deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers.

- Det er ikke etablert rekkverk/håndlist ved utvendig trapp.

Åpninger i bunn gjerde og trinn opp til balkong.

- Dette er nå utbedret og åpninger i bunn gjerde og trinn opp til balkongen er tettet igjen etter befarings ifølge eier

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold anbefales.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loft kun besikket fra lofts luke.

Loftsluke er ikke tilstrekkelig isolert og det er ikke montert pakning på loftsluke, dette øker varmetapet og faren for kondensering på loftet.

Deler av isolasjon ligger noe tett inntil sutaket, luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp.

Deler av isolasjon ligger noe ujevnt.

Det er ikke lagt gulv på loftet og evt. oppbevaring bør begrenses da tyngden av dette vil kunne trykke på isolasjon og himlingsplater i 1. etasje.

Anbefalte tiltak

Bedre adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen.

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

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

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger

Anbefalte tiltak

Mose anbefales fjernet, mose tiltrekker fukt

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

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

TG.2- noe knirk i overgang terskel/gang 1.etasje innvendig trapp.

Vannbåren varme

Oppsummering

Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år.

TG.2_ Automatisk reguleringsventil er i ustand, for mer info om anlegg og tilstand konferer eier.

Anbefalte tiltak

Automatisk reguleringsventil er i ustand anbefales kontrollert/utbedret.

Varmesentral

Oppsummering

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.

Automatisk reguleringsventil er i ustand, enkelte varmekurser behandles manuelt.

TG.2 _ Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Våtrom: Bad/vaskerom _ 1.etasje.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG.2_begrunnes med at det er påvist mindre luftlommer under vinylbelegg rundt sluk. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Våtrom: Bad/vaskerom _ 2.etasje.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG.2_Mindre luftlommer under vinylbelegg rundt sluk i dusj noe misfarging i belegg i dusj. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Det anbefales å etablere ent tettsjikt/silikon rundt avløpsrør i vegg under vask. Konsekvens: evt. overvann kan ledes via avløpsrør i konstruksjon vegg.

- Dette er nå utbedret og tetningsmassene rundt avløpsrør under vaskene i hele huset er nå utført, ifølge eier.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.10.2024

Rapportdato
19.11.2024

Hjemmelshavere

Navn: Irina Liberg
Navn: Roy Liberg

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Eiers egenerklæring er gjennomgått.

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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

BORG TAKST AS 



Om bygningssakkyndig:

BORG TAKST AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne på Jæren, vi har langtidserfaring i fra takstbransjen både privat, næring og offentlig sektor. Vi leverer takserings tjenester sentrert på Jæren/Rogaland. tjenester som Eierskifterapport, tilstandsvurdering av bolig og næringsbygg, Øvrige tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, Reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom og luft tetthet, vurdering av feil og mangler ved eierskifte. Verditaksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig. Vi er sertifisert medlem av Norsk Takst, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning, utfører taksttjenester utover hele Jæren/Rogaland. Som autorisert medlem av Norges Takst settes det krav til oss, samt foresettes det obligatorisk etterutdanning for å opprettholde kunnskap. Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Egne premisser:

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.
Bolig er innredet med en hybel i underetasje, det er ikke foretatt kontroll om evt. bruksendring eller godkjenninger foreligger.
Rombenevning er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.
Badstue og tilbehør i underetasje er ikke funksjonstestet eller nærmere vurdert.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i NS3600, er ikke vurdert med tilstand. F.eks., carport, innvendig dører osv. 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. Flytting av møbler/inventar for tilkomst til bygningsdeler, installasjoner og innretninger begrenses til det områder som er mest utsatt. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg. Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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: Bygdaveien 98 B, 4333 Oltedal

Kommunenr: 1122 Gårdsnr: 14 Bruksnr: 357 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 2009 - Eiendomsverdi på nett

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Oltedal, i Gjesdal kommune.

Bebyggelse.

Enebolig oppført i 2009, bygget av Nordbohus.

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

Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.

Betongdekke i underetasje trebjelkelag mellom etasjer ellers.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i aluminium.

Vinduer og dører med isolerglass.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med vinyl belegg.

Innvendige vegger med tapetsert/malte overflater.

Himling i malte overflater og listefri himling.

Oppvarming.

Vannbåren varme med varme i gulvet, vedovn

Tomt.

Tomten er opparbeidet med terrasse og beplantet, asfaltert i gårdsrom.

Parkering i gårdsrommet og plass til 2 biler i (dobbel) garasje.

Sammendrag.

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

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 stedsforreder.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2009-	Kjeller innredet av Nordbohus i 2009. 2015 oppført en skillevegg mot soverom og	Ja
2015	skillevegg i gang/hall i 1.etasje i regi av eier, fagfolk skal vær brukt på teknisk anlegg (Rør/EL). Kvitivering fra Torland Rør AS, og samsvarserklæring fra Sinus Elektro AS fremvist.	

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	141	141	0	0	0
2. etasje	149	149	0	0	30
Totalt m²	290	290	0	0	30

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	141	71	70	Entre/hal, badstua, bi-inngang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom.	Dobbel garasje, bod, lager, rep.rom/bod, teknisk rom.,
2. etasje	149	149	0	Gang, 4 soverom, wc, bad, vaskerom, stue, kjøkken.	Loft: kryp loft areal er ikke målbare.
Totalt m²	290	220	70		

Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt på stedet.

Dobbelgarasje med bod og lager i underetasje inngår BRA-i.

Areal terrasser ca. 30 m² TBA må betraktes som ca.

Areal balkong og utv. vedbod på ca. 5 m² er ikke nærmere vurdert.

Rombenevnelser 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 byggemeldt og godkjent.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
<p>Grunnmursplast er ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt kan 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 påførte og kledd.</p> <p>Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser ikke indikasjoner på fukt i nedre del av grunnmur.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Antatt normal elde/slitasje på drens, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig, klemlist på toppen av grunnmurplast anbefales etablert.</p> <p>- Klemlist/ grunnmursbeslag er etablert der det er synlig etter befaring ifølge eier.</p>	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
<p>Morenemasse, ikke frostsikker, ifølge eier.</p> <p>Iht kart fra NVE ligger eiendommen rett utenfor aktsomhets område for skredanalyses område, grunn rundt eiendommen er ellers ikke vurdert.</p>	
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Grunnmur er malt over.

6.3 Støttemur



Beskrivelse

Støttemur oppført i naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

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

Ja

Oppsummering av støttemur

TG-2

Det registreres mindre skjevhet/ retningsavvik og varierende glipper i mellom steingjerde av naturstein som ikke er unormalt i forstøtningsmuren av den type.

- Det registreres noe glipper/riss og enkelte mindre løse steiner i forstøtningsmuren, det er ikke montert gjerde på forstøtningsmur mot nabo øvre del terreng. Berørt område er dermed ikke sikret mot fall/klatring (barna sikring).
- Støttemur i betong ved felles innkjørsel til gårdsrommet er for lavt, under 90 cm, gjerde kan vurderes etablert ifbm sikring mot fall.

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påpekte forhold utbedres.
Rekkverk bør etableres i terreng over 0,5 m, for å øke personsikkerhet, sikring mot fall.
TG_3 Gjerde på forstøtningsmur mot nabo øvre del terreng Estimert kostnad kr. 10 000,-



Felles innkjørsel

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Delvis innredet

Det er kun deler av en vegg /gulv som er under terreng.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Underetasjen ble innredet i 2015.

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	
<p>Det er foretatt fuktmåling i vegg via hulrom under samleskap teknisk rom, det ble ikke registrert fukt. Det er foretatt stikkprøver med fukt søk i overflate påførte vegger mot rom under terreng, det ble ikke påvist symptomer på fukt på befaringdagen.</p>	
TG-1	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tak overbygg ved terrasse er oppført i senere tid.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
<p>Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rekkverkshøyden på balkong er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. - Enkelte søyler til understøtte balkong er i nær kontakt med terreng og kan dermed være utsatt for fukt. - Tak overbygg ved terrasse er oppført i senere tid, vridning i takbjelker, glipper/vridning i innkledd skillevegg terrasse, det er ikke brukt forankrings beslag eller takrenne. Terrassegulv er montert utenpå kledning. - Dette medfører kan større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling. - Terrasse, deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers. - Det er ikke etablert rekkverk/håndlist ved utvendig trapp. <p>Åpninger i bunn gjerde og trinn opp til balkong.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dette er nå utbedret og åpninger i bunn gjerde og trinn opp til balkongen er tettet igjen etter befaring ifølge eier 	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold anbefales.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør ved bi-inngang i underetasje er montert i senere tid ifølge eier.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
<p>Vinduer og dører (Nordan) er fra i hovedsak fra byggeåret, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.</p>	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende 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?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
<p>Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder. Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold. Fasader er spylt/vasket før salg, ukjent nå det ble sist malt overflatebehandling kan anbefales. Normal tid for maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år. TG.2_ Sprekk 2 stk. påvist i nedre bord utv. kledning i hjørner ved balkong, beslag i bunn ligger tett inntil kledning, men luftning bak er ivaretatt. Luftning etablert bak kledning synlig fra under balkong.</p>	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Det er etablert en luke i taket for adkomst til loft, det er ikke etablert noen nedfellbar stige.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
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
<p>Loft kun besiktet fra lofts luke.</p> <p>Loftsluke er ikke tilstrekkelig isolert og det er ikke montert pakning på loftsluke, dette øker varmetapet og faren for kondensering på loftet.</p> <p>Deler av isolasjon ligger noe tett inntil sutaket, luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp.</p> <p>Deler av isolasjon ligger noe ujevnt.</p> <p>Det er ikke lagt gulv på loftet og evt. oppbevaring bør begrenses da tyngden av dette vil kunne trykke på isolasjon og himlingsplater i 1. etasje.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bedre adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
<p>Takrenner og nedløp av aluminium, påregnelig med noe lekkasje i skjøter med pakning på sikt.</p> <p>Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i stål er 25 - 35 år.</p>	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
---	-----

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

Takkonstruksjon er i normal stand iht. alder, ingen vesentlige synlige avvik registrert. For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

6.11 Taktekking

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

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

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

Taktekking er fra byggeår.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
--	----

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

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

Oppsummering av taktekking

TG-2

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mose anbefales fjernet, mose tiltrekker fukt

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
----------------------------	----

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
---	----

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-1

Det er etablert balkong og takutstikk ved det mest utsatte steder, det er derfor ikke krav til snøfanger. Det gjøres oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten i gangfelt over balkong. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
------	-------------

Stedstøpt plate i betong, etasjeskille i trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
---	-----

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette.
TG.2- noe knirk i overgang terskel/gang 1.etasje innvendig trapp.

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
-----------	---------

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Vedovn
--------------	--------

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
--	-----

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
---	-----

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
--------------------------------------	------------

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
--	-----

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
--	-----

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

Pipe over tak med påmontert beslag.
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.
Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på inspeksjon/feiekontroll.
På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
<p>Kjøkkeninnredning i 1.etasje fra Ikea med profilerte fronter i lys eik og mørk benkeplate fra byggeår, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitastjer. - Mindre hakk i benkeplate. Påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer over tid.</p> <p>Kjøkkeninnredning i underetasje fra Ikea med røde slette fronter og mørk benkeplate fra byggeår, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitastjer. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerer ved enkel test.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Tegninger er ikke fremvist.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Deler av areal i underetasje er innredet av eier i senere tid, det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, ukjent om bruksendring foreligger. Ifølge eier ble det satt opp to vegger i kjøkken i 1.etasje i senere tid, for mer info konferer eier/selger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom boenhetene, underetasje anses som en del av bolig.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest for bolig med garasje på gnr. 14 bnr. 357, Bygdaveien 98 B, Oltedal datert 09.07.2009	

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
<p>God takhøyde i underetasje snitt ca.294 cm.</p> <p>Innredet areal i kjeller ukjent om bruksendring foreligger tilfredsstillende ikke krav til varig opphold.</p> <p>Enkelte rom for varig opphold i underetasjen tilfredstiller ikke alle kravene i dagens byggeforskrift for rømning fra vindu.</p> <p>Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.</p>	
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

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende drepsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Ja

Oppsummering av toalettrom

TG-1

Normale bruks-alderingsslitasje.

- Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Vegghengt toalett fra 2009 det var ikke kjente krav om dokumentasjon på oppførings tidspunkt toalett ble installert slik det er i dag.

Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

6.18 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-1
Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe knirk, og slitasje i overflater. Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med innredning av kjøkken og bad i underetasje.	
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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
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.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige rør er skiftet/oppgradert i forbindelse med innredning av kjøkken og bad i underetasje	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Ingen direkte synlige merknader.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.
Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.
Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for å ikke tørke ut i vannlås.

6.21 Elektrisk



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

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Det er foretatt en kontroll EL tilsyn av Sinus Elektro 12.10.2015 og El kontroll i 2024 ifølge eier uten avvik.

El anlegg samvarselserklæring 09.05.2009 Arne Byberg AS
12.10.2015 Sinus Elektro AS div. arbeid underetasje, hybel.
Zaptec, el-bil lader installert av Mautek i 2024.

Det er gjennomført en el kontroll datert 12.10.2015 av Sinus Elektro AS uten vesentlige avvik eller dokumentert rettet avvik.

Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

Elektriske anlegget fra byggeåret, ingen avvik registrert.

Det er av takstmann ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.

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.

6.22 Vannbåren varme



Samleskap.

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-2
Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år. TG.2_ Automatisk reguleringsventil er i ustand, for mer info om anlegg og tilstand konferer eier.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Automatisk reguleringsventil er i ustand anbefales kontrollert/utbedret.	

6.23 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Vannbåren varme i gulvet, vedovn i stue 1.etasje.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet. Automatisk reguleringsventil er i ustand, enkelte varmekurser behandles manuelt. TG.2 _ Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.	

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2009	
Størrelse	
160/200 Høiax	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
<p>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.</p>	

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Bygningen har mekanisk avtrekk i våtrom og på 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?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
<p>Bygningen har mekanisk avtrekk i våtrom, i normal stand. Kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Serviceavtale på vedlikehold, rens av kanaler anbefales.</p> <p>Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år.</p>	

6.26 Våtrom: Bad/vaskerom _ 1.etasje.



Mindre luftlommer under vinyl belegg rundt sluk.



Det ble ikke registrert fukt.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Baderom fra byggeåret 2009.
Vinylbelegg på gulv og malte strie på vegger.
Mekanisk avtrekk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Endringene har blitt gjort i år 2015. Eier har flyttet en dør og tettet gjennomføring til badekar. Det er etablert opplegg for vaskemaskin.

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

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? Nei

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

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater

TG-1

Generelt normale bruksslitasje i overflater.
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Det finnes 2 sluk i gulvet.

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? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ukjent

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

TG.2_begrunnes med at det er påvist mindre luftlommer under vinylbelegg rundt sluk. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: wc, servant i innredning, dusj, uttak til vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Normale bruks-alderingsslitasjer.

TG.2 _ Det er ikke etablert noen drengsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Vegghengt toalett fra 2009 det var ikke kjente krav om dokumentasjon på oppførings tidspunkt toalett ble installert slik det er i dag.

Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

Ventilasjon

Type ventilering

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-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

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 Ja

Boligmappe fremvist, det er ikke fremlagt noe relevant dokumentasjon på oppbygging (UK) av bad.

6.27 Våtrom: Bad/vaskerom _ 2.etasje.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Vinylbelegg på gulv og malte strie på vegger.
Mekanisk avtrekk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

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

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

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

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

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

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

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

Normale bruks slitasje i overflater, noe misfarging gulvbelegg i dusj etter bruk.
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Noe lite fal på gulvet mot sluk i vaskerom, det er derimot tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt.
Avtrekkskanal er ført gjennom tak
Vindu er plassert i våtsone til badekar.

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

TG.2_Mindre luftlommer under vinylbelegg rundt sluk i dusj noe misfarging i belegg i dusj. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Det anbefales å etablere ent tettsjikt/silikon rundt avløpsrør i vegg under vask. Konsekvens: evt. overvann kan ledes via avløpsrør i konstruksjon vegg.

- Dette er nå utbedret og tetningsmassene rundt avløpsrør under vaskene i hele huset er nå utført, ifølge eier.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: wc, servant i innredning, dusj, badekar, uttak vaskemaskin Mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Normale bruks-alderingsslitasjer.

- Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Vegghengt toalett fra 2009 det var ikke kjente krav om dokumentasjon på oppførings tidspunkt toalett ble installert slik det er i dag.

Normale bruks-alderingsslitasjer.

Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

Ventilasjon

Type ventilering	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-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

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

Ja

FDV fremvist, det er ikke fremlagt noe relevant dokumentasjon på oppbygging (UK) av bad.

6.28 Øvrig: Dobbeltgarasje m/2 bod

Beskrivelse

Garasje er oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.
Bod i lett bindingsverk som innvendig er kledd med gips.
Hvitlakkert stålport med elektrisk portåpner.
EL- bil lader etablert i garasje.(Zaptec 2024)
Takhøyde ca. 3 m

Garasje, ingen vesentlige merknader utover normale bruks-aldnings slitasje.
- Synlige riss/skjøt i overflate vegg over bod dør på innsiden.

6.29 Øvrig: Teknisk rom underetasje



Samleskap, defekt styringsenhet.

Beskrivelse

Vinyl belegg på gulvet malte flater på vegg.
Utstyr: samleskap vannbåren varme, stoppekran, EL sikringsskap, sentral støvsuger.

Merknad:

- Hulrom i overflate vegg under samleskap og over sikringsskap i vegg.
- Mangelfullt oppbrett av vinylbelegg mot rørgjennomføring i gulvet ved stoppekran, anbefalt 25 mm, oppbrett glipper rundt rørgjennomføring.
- Vinylbelegg er ikke pusset i vegg.



Glipper rundt rørgjennomføring.

6.30 Øvrig: Andre forhold

Beskrivelse

- Rør oppstikk i terreng ved bi-inngang utenfor grunnmur, skyldes tidligere anlegg for luft til vann som er fjernet.
- Tidligere godkjent terrasse utbygg mot fasade vest er fjernet, synlig stolpe fundament i gårdsrommet.
- Tinglyst veirett over naboeiendom (Bygdaveien 98 A).

6.31 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant