

Nymyra 44 4351 KLEPPE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1994

BRA: 184 m²

BRA-i: 123 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

5

TG-2

23

TG-3

1

TG-IU

1

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, tilleggssbygninger (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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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 bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32360>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

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

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

Det er ikke synlig bruk av grunnmursplast, varierende praksis ved denne typen konstruksjon.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Tg:2

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

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.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger

Balkonger er tekket med papp fra byggeåret. Papp er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og tørker ut over tid.

Begrenset tilkomst av tekkingen grunnet overliggende terrasse platting.

Målt fall fra dør til sluk.

Rekkverket målt til mellom 85-95 cm, dagens forskriftskrav på 100 cm.

Sprekk i fuge/bly i overgang rekkverk/yttervegg, ingen registrerte lekkasje, anbefales utbedret.

Tørkesprekker/avskalling i håndrekke tilknyttet rekkverk til balkong nord.

Avskalling o korrodering i beslag tilknyttet rekkverk til balkong sør.

Terrasse/platting

Stedvis "bom", løse fliser i flislagt platting, hovedsakelig ved hage sør.

Terrassebord fremstår i normal stand.

Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.
Overflatebehandling av rekkverk må påregnes. Utskiftning av beslag på sikt.
Iht. alder på tekking er det økt fare for lekkasjer, påregnelig med oppgradering på kortere sikt.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret

- Tørkesprekker, krakelering og avskalling i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet, stedvis noe slitasje i pakninger og beslag.
- Kondensering og nedbrytning, hovedsakelig takvinduer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
- Svelling og krakelering i brystning tilknyttet ytterdør entre og balkong dører.
- Skadet lukkemekanisme på takvindu soverom.
- Det må påregnes utskiftninger av enkelte vinduer og dører på sikt.
- Skadet/manglende pakning på deler av ytterdørere entre/bi-inngang, dette vil føre til luftlekkasje og kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring.

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 aluminiums dører er 20 - 40 år.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring hengsler og beslag anbefales.
Utskifting av ytterdør pga skade/slitasje må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra byggeåret.

Merknader:

- Stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig normalt.
- Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm.
- Mindre drengs/luftespalter over vannbord, ingen registrert følgeskade.
- Musetetting bør enkelte steder justeres, hovedsakelig hjørner og omliggende ytterdører.

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.
Stedvis justering/supplering av musetetting.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftsluke er ikke montert, lufting/spalter ikke kontrollert.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger, ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer.

Mindre del av kottvegg mangler isolasjon.

Deler av rørapplegg er ikke tisltekkelig festet i kott. Anbefaler nærmere kontroll av gjennomføring til takhatt.

Generell info:

Himling 2. etasje 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. Synlig plast i kottvegg og bjelkelag ved stikkprøve. Tilslutning er ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Montere loftsluke for inspeksjon på kryploft.

Montere isolasjon i manglende del i kott vegg.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, registrert tegn til smålekkasjer i skjøter.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av skjøter.

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Manglende ventilering i panelt takutstikk, dette kan føre til kondensering.

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Taktekking

Oppsummering

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

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.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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.

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

Merknader:

-Toppdekker og overflater i fremstår i normal stand iht. alder, stedvis spenninger og normal brukslitasje i overflater.

-Stedvis svellinger i laminatskjøter på soverom 2. etasje. Skadet laminat under seng på støtte soverom.

Ingen umiddelbar behov for tiltak.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-22 mm avvik på lokal planhet.

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

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

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og benkeplate av stein.

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

Merknad:

-Avskalling i benkeplate ved vaskekum, ingen behov for tiltak.

-Løs festet blandebatteri, anbefales festet for å hindre vann trenge ned i underliggende skap.

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

Etterstramme blandebatteri.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkelt test.

Bryterpanel fungerer ikke tilstrekkelig, påregnelig med utskiftning.

Anbefalte tiltak avtrekk

Skifte bryterpanel, eventuelt avtrekksvifte.

Toalettrom

Oppsummering

Mekanisk avtrekk tilfredstillende.

Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Merknad:

-"Treg" oppsamling av vann i sisternen.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av flottør/ventiler i sisterne.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp fra byggeåret, normal brukslitasje i overflater, stedvis noe spenninger i trinn.
Ingen umiddelbar behov for tiltak.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret, ingen spesielle 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.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeår.

Merknader:

-Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig i vaskerom.

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

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, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak

Montere vannstoppsensor tilknyttet samlestocker for vann.

Det ble ikke videre registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder fra byggeåret, usikker restlevetid.

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.

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har balansert anlegg, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Det er manglende tilluftspalte ved enkelte dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater fra antatt byggeåret.

Merknader:

Soppdannelser i fuger i dusjnisen, dette skyldes trolig manglende lokalt fall i dusj, noe vannansamling på gulv ved spyling.

-Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig. Ingen umiddelbar behov for tiltak grunner dusjvegg/dør.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Noe begrenset tilkomst, membran synes ført under klemring.

Sprekk i klemring, dette vil kunne føre til begrenset klem på membran, og fukt kan trekkunder membran ved eventuelt tilbakeslag.

Begrenset tilkomst for kontroll av ved innfestningskruser.

Ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel, anbefaler nærmere kontroll.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/sillikonerer bør vurderes.

Nærmere kontroll av tilslutning membran/slukring.

Nærmere kontroll/utbedring av oppbrett av membran i dørterskel.

Med bakgrunn i alder på gulv membran, sluk står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Lekkasje i dusjhode, påregnelig med utskifting.

Mindre lekkasje fra avløpslange under servant.

Sprekk i servant, ingen tegn til lekkasje, påregnelig med utskifting.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, eventuelt montere vannsensor.

Skifte av dusjhode.

Skifte/utbedres avløpslange til servant.

Våtrom: Vaskerom/bi-inngang

Oppsummering av overflater

Overflate med varierende alder og stand.

Merknader:

-Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.

-Manglende fuktsikring/membran i mdf plater over i våtsone, begynnende svelling i plate. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

-Fliser er stedvis noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Opprette membran ved dør, samt montere vannsensor i påvente av oppgradering.

Overflatebehandle mdf plater i våtsone.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran.

Usikker om det er montert membran, nærmere kontroll av sluk og rørøppstikk er påregnelig.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Med bakgrunn i alder på membran og sluk står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Usikker om det er montert membran, nærmere kontroll av sluk og rørøppstikk er påregnelig.

Øvrig: Skorstein over tak

Oppsummering

Ingen spesielle avvik utover manglende behandling av skorstein over tak, fare for lekkasjer ved manglende behandling.

Skorstein på loft ikke tilgjengelig for kontroll.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig impregnering/behandling av pipe for å unngå utettheter (hvert 5. år). Eventuelt montere pipebeslag.

Kontroll av skorstein på loft ved tilgang.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Vaskerom/bi-inngang

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da vannuttak er på en yttervegg.

Det ble ikke registrert tegn til fukt ved overflatemålinger.

Lovlighet

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Eldre brannslukningsapparat.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.6.2025

Rapportdato
6.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: Arild Mæland
Navn: Eivina Chaweewan Sørensen

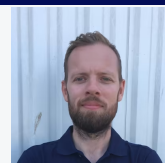
Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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



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 bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert.

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 befaringsdagen.

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.

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: Nymyra 44, 4351 Kleppe

Kommunenr: 1120 Gårdsnr: 1 Bruksnr: 1577 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1994 - lht. eiendomsverdi
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende trepaneler.
Tre bjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre som er dekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår med normal stand iht. alder.

Registrerte merknader 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 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 arealstandarden (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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Enebolig m/garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	29	29	0	0	24
1. etasje	99	94	5	0	0
Garasje - 1. etasje	44	0	44	0	0
Garasje - Loft	12	0	12	0	0
Totalt m²	184	123	61	0	24

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	29	29	0	Gang, 2 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	94	92	2	Entre/gang, soverom, wc, stue/spisestue, kjøkken og vaskerom/bi-inngang. - BRA-i (internt bruksareal)	Kjølerom. - BRA-i (internt bruksareal)
Garasje - 1. etasje	44	0	44		Garasjerom. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Garasje - Loft	12	0	12		Gang og kontor. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	179	121	58		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Hagestue utgjør 10 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)
Ikke nærmere kontroll eller beskrevet i rapport.

Utvendig bod tilknyttet bolig utgjør 5 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)
Ikke nærmere kontroll eller beskrevet i rapport.

Utvendig bod tilknyttet hagestue utgjør 2 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)
Ikke nærmere kontroll eller beskrevet i rapport.

Utvendig bod tilknyttet garasje utgjør - 4 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)
Ikke nærmere kontroll eller beskrevet i rapport.

Balkong 1 - 4 m² - TBA

Balkong 2 - 20 m² - TBA

Terrasse/plattinger er ikke oppmålt.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	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)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Det er ikke synlig bruk av grunnmursplast, varierende praksis ved denne typen konstruksjon. Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Tg:2 Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
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.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Ingen spesielle merknader registrert på synlig del av ringmur.	



Type	Terrasse, Balkong, Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen dekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Balkonger

Balkonger er dekket med papp fra byggeåret. Papp er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og tørker ut over tid.

Begrenset tilkomst av tekkingen grunnet overliggende terrasse platting.

Målt fall fra dør til sluk.

Rekkverket målt til mellom 85-95 cm, dagens forskriftskrav på 100 cm.

Sprekk i fuge/bly i overgang rekkverk/yttervegg, ingen registrerte lekkasje, anbefales utbedret.

Tørkesprekker/avskalling i håndrekk tilknyttet rekkverk til balkong nord.

Avskalling o korrodering i beslag tilknyttet rekkverk til balkong sør.

Terrasse/platting

Stedvis "bom", løse fliser i flislagt platting, hovedsakelig ved hage sør.

Terrassebord fremstår i normal stand.

Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søylar, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Overflatebehandling av rekkverk må påregnes. Utskiftning av beslag på sikt.

Iht. alder på tekking er det økt fare for lekkasjer, påregnelig med oppgradering på kortere sikt.



6.4 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Terrasse dør på kjøkken 1. etasje skiftet 2004.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret

-Tørkesprekker, krakelering og avskalling i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet, stedvis noe slitasje i pakninger og beslag.

-Kondensering og nedbrytning, hovedsakelig takvinduer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

-Svelling og krakelering i brystning tilknyttet ytterdør entre og balkong dører.

-Skadet lukkemekanisme på takvindu soverom.

-Det må påregnes utskiftninger av enkelte vinduer og dører på sikt.

-Skadet/manglende pakning på deler av ytterdørere entre/bi-inngang, dette vil føre til luftlekkasje og kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring.

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 aluminiums dører er 20 - 40 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring hengsler og beslag anbefales.

Utskifting av ytterdør pga skade/slitasje må påregnes.





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?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Utvendig kledning fra byggeåret.

Merknader:

- Stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig normalt.
- Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm.
- Mindre dreneringsluftespalter over vannbord, ingen registrert følgeskade.
- Musetetting bør enkelte steder justeres, hovedsakelig hjørner og omliggende ytterdører.

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 / ytterligere undersøkelser anbefales

- Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.
- Stedvis justering/supplering av musetetting.



6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
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?	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

Loftsluke er ikke montert, lufting/spalter ikke kontroller.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger, ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer.

Mindre del av kottvegg mangler isolasjon.

Deler av røropplegg er ikke tisltekkelig festet i kott. Anbefaler nærmere kontroll av gjennomføring til takhatt.

Generell info:

Himling 2. etasje 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. Synlig plast i kottvegg og bjelkelag ved stikkprøve. Tilslutning er ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere loftsluke for inspeksjon på kryploft.

Montere isolasjon i manglende del i kott vegg.

6.7 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Takrenner og nedløp av plast, registrert tegn til smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Nærmere kontroll/utbedring av skjøter. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.	

6.8 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
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-2
Manglende ventilering i panelt takutstikk, dette kan føre til kondensering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.	



6.9 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
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?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av takteking**TG-2**

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

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.

6.10 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-3**

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000****6.11 Etasjeskille og gulv på grunn**

Type

Trebjelkelag, Betongdekke

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

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

Merknader:

-Toppdekker og overflater i fremstår i normal stand iht. alder, stedvis spenninger og normal brukslitasje i overflater.

-Stedvis svellinger i laminatskjøter på soverom 2. etasje. Skadet laminat under seng på støtte soverom. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-22 mm avvik på lokal planhet.

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.12 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-2

Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og benkeplate av stein. Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

- Avskalling i benkeplate ved vaskekum, ingen behov for tiltak.
- Løs festet blandebatteri, anbefales festet for å hindre vann trenge ned i underliggende skap.

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

Etterstramme blandebatteri.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkelt test. Bryterpanel fungerer ikke tilstrekkelig, påregnelig med utskiftning.

Anbefalte tiltak avtrekk

Skifte bryterpanel, eventuelt avtrekksvifte.

6.13 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei

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?

Ja

Eldre brannslukningsapparat.

6.14 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Mekanisk avtrekk tilfredstillende.
Ingen registrert fukt ved overflatemåling.
Merknad:
-"Treg" oppsamling av vann i sisternen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere kontroll/utbedring av flottør/ventiler i sisternen.

6.15 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeåret.

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 fra byggeåret, normal brukslitasje i overflater, stedvis noe spenninger i trinn. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

6.16 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?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ukjent

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret, ingen spesielle 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.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

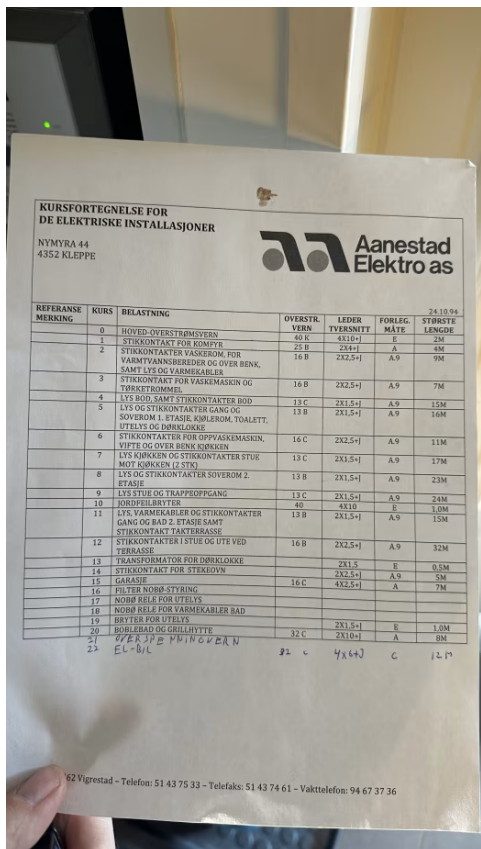
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

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



Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
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	
Vannrør fra antatt byggeår. Merknader: -Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig i vaskerom. -Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå. 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, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Montere vannstoppsensor tilknyttet samlestokker for vann. Det ble ikke videre registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

TG-2



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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-0

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i senere tid.

El-kontroll utført 24.09.2020. Registrerte avvik utbedret av Johansen elektriske, og sak avsluttet hos e-verket, dokumentasjon fremvist på befaringsdagen.

Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Merknader:

-Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget.

-Flimring i lys på bad 2. etasje.

-Iring/avskalling i enkelte lysarmatur utvendig, påregnelig normalt iht. alder.

Opplysning gitt i egenerklæring:

-"Easee ladeboks, satt opp av Time elektro"

-"Skiftet til led spotter i stue -Johannesen elektrisk"

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 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.

6.19 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Varmepumpe luft til luft, opplyst montert i 2022, ikke funksjonstestet.
Tilstand satt iht. alder.

6.20 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1994

Størrelse

198L

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

Bereder fra byggeåret, usikker restlevetid.

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.



6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Bygningen har balansert anlegg, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Det er manglende tilluftspalte ved enkelte dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Service på ventilasjonsanlegget anbefales. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.	

6.22 Våtrom: 2. etasje - Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegg. Utstyr: Dusjnisje, vegg hengt toalett, servant i stedbygd benk. Mekanisk avtrekk. Varmekabler i gulv. Ca 75 mm fall fra topp sluk til topp terskel.	
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?	Ja
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?

Ja

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Flislagte overflater fra antatt byggeåret.

Merknader:

Soppdannelse i fuger i dusjnisen, dette skyldes trolig manglende lokalt fall i dusj, noe vannansamling på gulv ved spyling.

-Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig, Ingen umiddelbar behov for tiltak grunner dusjvegg/dør.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Ja

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

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?

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Noe begrenset tilkomst, membran synes ført under klemring.

Sprekk i klemring, dette vil kunne føre til begrenset klem på membran, og fukt kan trekkunder membran ved eventuelt tilbakeslag.

Begrenset tilkomst for kontroll av ved innfestningskruer.

Ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel, anbefaler nærmere kontroll.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/sillikonerer bør vurderes.
Nærmere kontroll av tilslutning membran/slukring.
Nærmere kontroll/utbedring av oppbrett av membran i dørterskel.
Med bakgrunn i alder på gulv membran, sluk står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, servant i stedbygd benk.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Lekkasje i dusjhode, påregnelig med utskiftning.
Mindre lekkasje fra avløpslange under servant.
Sprekk i servant, ingen tegn til lekkasje, påregnelig med utskiftning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, eventuelt montere vannsensor.
Skifte av dusjhode.
Skifte/utbedres avløpslange til servant.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.23 Våtrom: Vaskerom/bi-inngang



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og mdf plate på vegg.

Utstyr: Utslagsvask i innredning, vannuttak for vaskemaskin, bereder, stoppekran, vannmåler og sikringsskap.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 13 mm fall fra topp slukrist til gulv dør kjøkken.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Mdf plater og innredning synes montert i senere tid.

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

Ja

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

Ja

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-2**

Overflate med varierende alder og stand.

Merknader:

-Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.

-Manglende fuktsikring/membran i mdf plater over i våtsone, begynnende svelling i plate. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

-Fliser er stedvis noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Opprette membran ved dør, samt montere vannsensor i påvente av oppgradering.

Overflatebehandle mdf plater i våtsone.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Ja

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

Nei

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

Nei

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

Ja

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

Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran.

Usikker om det er montert membran, nærmere kontroll av sluk og rørøpstikk er påregnelig.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Med bakgrunn i alder på membran og sluk står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Usikker om det er montert membran, nærmere kontroll av sluk og rørøpstikk er påregnelig.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: Utslagsvask i innredning, vannuttak for vaskemaskin, bereder, stoppekran, og vannmåler .

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Sanitærutstyr med normal brukslitage.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt**TG-IU**

Hulltaking er ikke foretatt da vannuttak er på en yttervegg.
Det ble ikke registrert tegn til fukt ved overflatemålinger.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.24 Øvrig: Innvendige dører**Beskrivelse**

Innvendige dører med profilert hvit utførelse, normal stand iht. alder.

Merknader:

- Stedvis noe avskalling i overflater.
- Skyvedør mellom vaskerom/kjøkken tar i gulv, påregnelig mindre justering på hengsler.
- Enkelte lukke dører henger og tar i karm, påregnelig med mindre justeringer.
- Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

6.25 Øvrig: Skorstein over tak



Beskrivelse

Pipe i antatt element.
Ildsted montert i stue 1. etasje.
Merknader innvendig:
-Mindre riss/sprekk i brannplate i ildsted.
-Renninger fra feieluke.
-Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.
-Branntilsyn utført den 21.11.2023, ingen avvik registrert på fyringsanlegget.
-Pipe feiet den 18.11.2020.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Ingen spesielle avvik utover manglende behandling av skorstein over tak, fare for lekkasjer ved manglende behandling.
Skorstein på loft ikke tilgjengelig for kontroll.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig impregnering/behandling av pipe for å unngå utettheter (hvert 5. år). Eventuelt montere pipebeslag.
Kontroll av skorstein på loft ved tilgang.



6.26 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur/plate i stødstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Aluminiums port m/port åpner. Port opplyst montert i 2022.

Merknader:

- Svelling i brystning, råte i terskel i ytterdør.
- Trapp til loft mangler håndløper.
- Varmepumpe i garasje fra 2017, ikke funksjonstestet.
- Ingen registrert følgeskader, med det anbefales at det opprettes bedre ventilering ved bruksendring av garasje.
- Innvendige dører behøver mindre justering.

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.

6.27 Øvrig: Støttemur/mur

Beskrivelse

Støttemur oppført i naturstein/betong.
Ingen spesielle merknader registrert.

6.28 Øvrig: Kjølerom

Beskrivelse

Kjølerom ikke kontrollert av takstmann.
Dagens anbefaling skal kjølerom oppbygges som ett rom i rommet med nedsenket tak og oppforet gulv og med lufting rundt hele konstruksjonen.
Konstruksjonen i kjølerommet anbefales på generelt grunnlag nærer kontrollert med tanke på faren for kondensproblematikk.
Eiers representant opplyser at aggregat er skiftet i senere tid.

6.29 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant