

Nymyra 2 4351 KLEPPE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie

Byggeår: 1996

BRA: 254 m²

BRA-i: 217 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

3

TG-2

19

TG-3

7

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, 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/35416>

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

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dør fra byggeåret, varierende stand.

Merknader:

- Det registreres generelt noe nedbrytning/tørkesprekker/krakelering i overflater, hovedsakelig vinduer/dører som er mye utsatt for sol og fuktighet. Enkelte vinduer er slitt og er strie å betjene.
- Kondensering/avskalling i enkelte vindu/dørkarmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.
- Stedvis iring/korrodering i hengsler/beslag.
- Punktert glass i i vindu stue 1. etasje øst.. Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.
- Registrert fukt og begynnende råte i vinduer på soverom og ytterdør i underetasje.
- Variable fuktverdier i vegg overflater underliggende soveromsvinduer i underetasje, skadeomfang ikke avdekket.
- Registrert fukt og begynnende råte/nedbrytning i balkongdører i 1. og 2. etasje.
- Råte/nedbrytning i enkelte glasslister, påregnelig med utskifting for å hindre lekkasjer.

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

Jevnlig overflatebehandlinger, samt smøring av hengsler og beslag.

Enkelte vinduer behøver justering.

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Utskifting av vinduer og dører pga skade/slitasje må påregnes på kortere sikt.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

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.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-25 mm avvik på total planhet, og 20 mm avvik lokal planhet (2m) i stue underetasje.

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

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

i overflater, påregnelig normalt iht. alder.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 3 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.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering

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

Flis på gulv, sokkel flis og våtromstapet på vegg, med belegg på vegg i dusjnisen.

Utstyr: Dusjnise, toalett, badekar og servant i innredning.

Mekanisk avtrekk, ok.

Varmekabler i gulv.

Ca 14 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnisen. Ikke synlig oppbrett av membran i sokkel ved dør.

Overflater fra antatt byggeåret.

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

-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone, ingen registrert fukt.

Merknader:

-Fall til sluk er mindre en referansenivået, samt sokkel til dusjnise danner sperre til sluk.

-Stedvis riss i fuger, "bom"/hulrom under flis. Stedvis noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet.

-Stedvis fugeslipp, og soppdannelser i sillikonfuger i dusjnisen, dette skyldes trolig stående vann som følge mindre lokal fall.

-Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant, dette øker faren for fuktskade ved vannsøl eller lekkasje.

-"Treg" oppsamling av vann i sisternen. Behov for kontroll/utbedring av flottør/pakning.

-Toalett festet med skruer, punktert membran.

-Vindu står i våtsone.

-Sprekk i servant i innredning, ingen registrerte utettheter ved funksjonstesting.

-Vannuttak for badekar på yttervegg, ingen registrert fukt eller kondensering.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Anbefalte tiltak

Anbefaler at det opprettes vannsensor, samt tilstrekkelig avrenning til sluk i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad - Underetasje

Oppsummering

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

Belegg på gulv og våtromstapet på vegg.

Utstyr: Dusjkabinett, toalett, og servant i innredning. Innredning og dusjkabinett skiftet i 2021.

Mekanisk avtrekk, tilfredstillende.

Varmekabler i gulv.

Ca 0 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved dusjkabinett. Sluk under dusjkabinett ikke besiktet.

Overflater med varierende alder og stand.

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

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

Merknader:

-Fall til gulv er mindre enn referansenivået, funksjon ivaretatt med oppbrett av membran.

-Sprekk i sokkel til dusjkabinett.

-Sprekk i sokkel til toalett.

-Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant, dette øker faren for fuktskade ved vannsøl eller lekkasje.

- "Treg" oppsamling av vann i sisternen., Behov for kontroll/utbedring av flottør/pakning.

-Toalett festet med skruer, punktert membran.

-Mindre avskalling i speilskap.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Anbefalte tiltak

Våtrom fungerer med dagens bruk, anbefaler fortsatt bruk av dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Underetasje - Vaskerom

Oppsummering

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

Belegg på gulv og sparklet og malt vegg.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, stoppekran, vannmåler, 2 beredere og sikringsskap.

Naturlig avtrekk.

Ca 55 mm fall fra topp terskel til topp slukrist.

Overflater fra byggeåret.

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

-Hulltaking er foretatt mot våtsone uten å påvise avvik.

Merknader:

-Naturlig avtrekk tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom, anbefales opprette for å hindre kondens skader.

-Misfarging/ujevnheter i belegg omliggende slukrist.

-Lav sokkel/oppbrett av membran omliggende slukrist.

-Manglende tilluftspalte på dør til vaskerom.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Anbefalte tiltak

Våtrom fungerer med dagens bruk, anbefaler sillikonerer omliggende røroppstikk, samt montering av mekanisk avtrekksvifte i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: 1. etasje - Vaskerom/bi-innngang

Oppsummering

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

Belegg på gulv og malt tapet på vegg.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask i innredning, og sikringsskap.

Mekanisk avtrekk.

Ca 0 mm fall fra topp slukrist til topp membran ved dør til kjøkken.

Overflater fra byggeåret.

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

-Hulltaking er ikke foretatt grunnet bruks belastning, samt at vannuttak er på en yttervegg.

Merknader:

-Det er manglende høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

-Stedvis noe brukslitasje og svelling i fronter til innredning.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Anbefalte tiltak

Det må opprettes tett terskel i døråpninger for av våtrom skal fungere iht. intensjonen.

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.

Grunnmurplast er ikke synlig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur, Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

Avdekke grunnmursplast, montere klemlist.

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.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Rom under terreng

Oppsummering

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

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

Variable fuktverdier i vegg under vinduer på soverom, dette kan tilbakeføres til registrerte skader i vinduer.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

Opprette bedre ventilering i bolig generelt.

Ved fremtidig oppgradering anbefales plast fjernet.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til 88 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Balkong 2. etasje er tekket med glassfiber. Glassfiber er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og tørker ut over tid. Stedvis noe mindre avskalling/krakelering. Tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter.

Stedvis noe tørkesprekker, og nedbrytning i terrassebord/trapp, påregnelig normalt.

Trapp mangler håndløper. Trinn er ikke sikret iht. dagens krav.

Noe nedbrytning/avskalling i søyler som står i terrenget.

Retningsavvik på rekkverk til balkong 2. etasje.

Anbefalte tiltak

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

Jevnlig overflatebehandling må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra byggeåret, stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker/avskalling i treverk som er mye utsatt fro sol og fuktighet, normal stand iht. alder.

Merknader:

-Det registreres misfarging/ svertesopp i deler overflater.

-Stedvis manglende musetetting bak kledningen.

-Mindre luftespalte i overgang grunnmur/yttervegg, samt mangelfull dren/luftepalte over vannbord og i takutstikk. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Soppdannelser i takutstikk.

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

Supplere musetetting, bedre ventileringen.

Jevnlig rengjøring og overflatebehandling av kledning må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftsluke mangler pakninger, dette kan føre til kondensering ved bruksendring av rom.

Vannmerker omliggende avkast ventilasjon og kloakklufning i kott, ingen registrert fukt på befaringsdagen

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.

Anbefalte tiltak

Montere pakninger på loftsluker.

Nærmere kontroll/utbedring av utvendig tetting omliggende takhatt.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.

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

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

"klemte" luftespalter ved takfot, manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering, registrert svertesopp i overflater på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering.

Taktekking

Oppsummering

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

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

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

Anbefalte tiltak

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Kjøkken: Hoveddel

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lys grå profilerte fronter og heltre benkeplate.

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

Merknad:

-Stedvis "bom" i flis, riss i fuge over komfyr/platetopp.

-Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

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.

Kjøkken: Utleidel

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og laminert benkeplate, stedvis noe bruksmerker og svellinger i overflater.

Merknad:

-Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

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.

Toalettrom

Oppsummering

"Treg" oppsamling av vann i sisternen.
Filter til ventil behøver rengjøring.
Ellers ingen spesielle merknader utover normal slitasje.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av flottør.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp fra byggeåret, stedvis noe brukslitasje og spenninger i trinn, påregnelig normalt iht. alder.
Trappen mangler håndløper på nedre del av trapp, som er et krav iht dagens forskrift. (Eier har håndløper tilgjengelig for montering)

Anbefalte tiltak

Montere håndløper for å tilfredsstille dagen krav til trapp.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høyere 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 byggeår, ingen spesielle merknader utover stedvis iring på kobberrør, ingen registrert lekkasjer.
-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 loddning er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Vannledninger anbefales skiftet i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumper luft til luft, (produksjonsår 2013) ikke funksjonstestet. Eier opplyser pumpe fungerer fint.
Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år.

Anbefalte tiltak

Jevnlig service, ca annenhver år.

Varmtvannsbereder: 1

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker rest levetid.

Manglende fast tilkobling.

Misfarging i koblingspanel.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Anbefalte tiltak

Iht. alder og påpekte merknader anbefales bereder skiftet.

Montere fast tilkobling iht. dagens krav.

Varmtvannsbereder: 2

Oppsummering

Bereder fra 2024, ingen spesielle merknader utover manglende fast tilkobling.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Anbefalte tiltak

Montere fast tilkobling iht. dagens krav.

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen har mekanisk ventilering på våtrom, wc og kjøkken, øvrige rom er ventilert med vegg og vindusventiler, som normalt på oppføringstidspunktet.

Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

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

Anbefalte tiltak

Mekanisk ventilering i underetasjen anbefales etablert for bedre ventilering og hindre kondensering.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Rengjøre ventileksler.

Lovlighet

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Stedvis manglende og eldre røykvarslere. Ukjent alder på brannslukningsapparat.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.9.2025

Rapportdato
11.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Grete Høines**

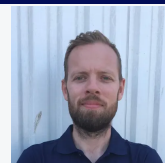
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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 enkelte 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 2, 4351 Kleppe**

Kommunenr: **1120**

Gårdsnr: **1**

Bruksnr: **1637**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1996 - lht. eiendomsverdi**

Boligtype: **Enebolig med utleie**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med grunnmur i betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende trepaneler m/staff.
Tre bjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i overflater og utstyr i senere tid!
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal brukslitasje.
Enkelte konstruksjoner har utgått sin forventet levetid, og eller har mangler og må påregnes oppgradert på kortere sikt.

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

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere 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/sokkelleilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	62	62	0	0	4
1. etasje	81	81	0	0	19
U. etasje	74	74	0	0	0
Garasje	37	0	37	0	0
Totalt m²	254	217	37	0	23

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	62	61	1	Stue/gang, 3 soverom, og bad/vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
1. etasje	81	79	2	Entre/gang, wc, stue/spisestue, kjøkken og vaskerom/bi-inngang. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod under trapp.- BRA-i (internt bruksareal)
U. etasje	74	70	4	Entre/gang, vaskerom, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.- BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
Garasje	37	0	37		Garasjerom. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	254	210	44		

Kommentar til arealberegning

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

Balkong 2. etasje. - 4 m2 - TBA

Balkong 1. etasje. - 19 m2 - TBA

Utvendig bod 4 m2. - BRA-e (eksternt bruksareal) - Målt til garasje vegg.

Merknad:

-Nedbrytning/råte i ytterdør.

-Mangelfull ventilering i bod.

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Overbygg m/ildsted. - 11 m2

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring 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?	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. Grunnmurplast er ikke synlig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur, lht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom. Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kontroll/oppspyling av drens anbefales. Avdekke grunnmursplast, montere klemlist. 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	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng

Innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Nei

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fukttinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

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

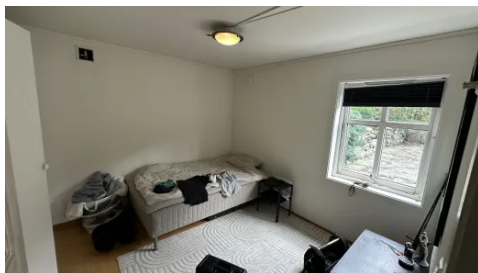
Variable fuktverdier i vegg under vinduer på soverom, dette kan tilbakeføres til registrerte skader i vinduer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

Opprette bedre ventilering i bolig generelt.

Ved fremtidig oppgradering anbefales plast fjernet.



6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

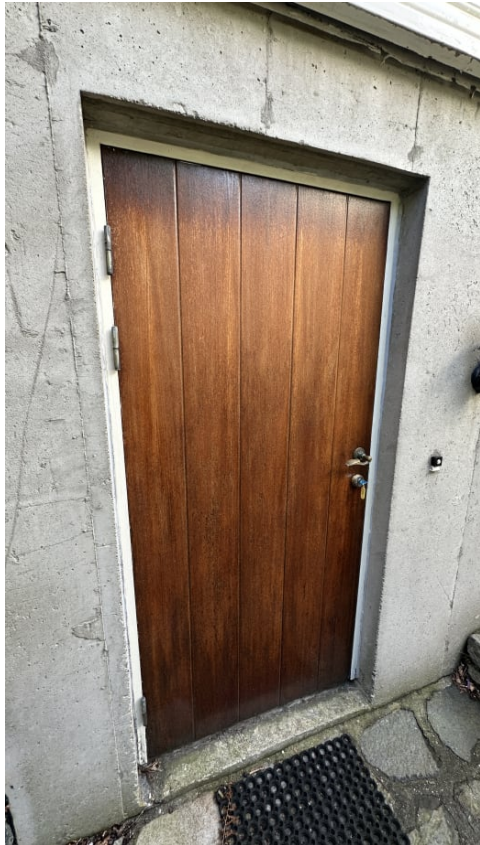
Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Rekkverkshøyden er målt til 88 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Balkong 2. etasje er teknet med glassfiber. Glassfiber er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og tørker ut over tid. Stedvis noe mindre avskalling/krakelering. Tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter. Stedvis noe tørkesprekker, og nedbrytning i terrassebord/trapp, påregnelig normalt. Trapp mangler håndløper. Trinn er ikke sikret iht. dagens krav. Noe nedbrytning/avskalling i søyler som står i terrenget. Retningsavvik på rekkverk til balkong 2. etasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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



Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eier opplyser at vinduer i 1 og 2. etasje ble oppmalt innvendig i 2025.
Vinduer utvendig synes oppmalt i senere tid.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmmer, 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-3

Vinduer og dør fra byggeåret, varierende stand.

Merknader:

- Det registreres generelt noe nedbrytning/tørkesprekker/krakelering i overflater, hovedsakelig vinduer/dører som er mye utsatt for sol og fuktighet. Enkelte vinduer er slitt og er strie å betjene.
- Kondensering/avskalling i enkelte vindu/dørkarmmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
- Stedvis iring/korrodering i hengsler/beslag.
- Punktert glass i i vindu stue 1. etasje øst.. Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.
- Registrert fukt og begynnende råte i vinduer på soverom og ytterdør i underetasje.
- Variable fuktverdier i vegg overflater underliggende soveromsvinduer i underetasje, skadeomfang ikke avdekket.
- Registrert fukt og begynnende råte/nedbrytning i balkongdører i 1. og 2. etasje.
- Råte/nedbrytning i enkelte glasslister, påregnelig med utskiftning for å hindre lekkasjer.

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

Jevnlig overflatebehandlinger, samt smøring av hengsler og beslag.

Enkelte vinduer behøver justering.

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Utskifting av vinduer og dører pga skade/slitasje må påregnes på kortere sikt.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



6.6 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja



Oppsummering av yttervegger

TG-2

Utvendig kledning fra byggeåret, stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker/avskalling i treverk som er mye

utsatt for sol og fuktighet, normal stand iht. alder.

Merknader:

-Det registreres misfarging/ svertesopp i deler overflater.

-Stedvis manglende musetetting bak kledningen.

-Mindre luftespalte i overgang grunnmur/yttervegg, samt mangelfull dren/luftepalte over vannbord og i takutstikk. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Soppdannelser i takutstikk.

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

Supplere musetetting, bedre ventileringen.

Jevnlig rengjøring og overflatebehandling av kledning må påregnes.



6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
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 mangler pakninger, dette kan føre til kondensering ved bruksendring av rom. Vannmerker omliggende avkast ventilasjon og kloakkklufning i kott, ingen registrert fukt på befaringsdagen 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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Montere pakninger på loftsluker. Nærmere kontroll/utbedring av utvendig tetting omliggende takhatt.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.	

6.9 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-2

"klemte" luftespalter ved takfot, manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering, registrert svertesopp i overflater på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering.

6.10 Takteking

Type tekking

Betongstein

Inspisert fra

Fra bakken, Annet

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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, nose i toppbelegget.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

6.11 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.

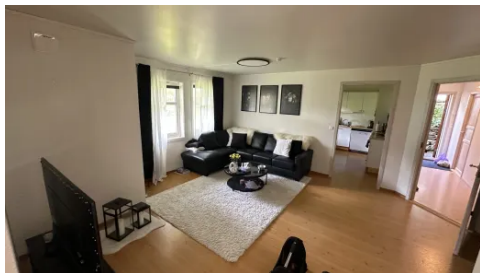
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

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.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-25 mm avvik på total planhet, og 20 mm avvik lokal planhet (2m) i stue underetasje.

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

Toppdekker og overflater i fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe brukslitasje, falming og spenninger i overflater, påregnelig normalt iht. alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad 3 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.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.13 Kjøkken: Hoveddel



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 grå profilerte fronter og heltre benkeplate. Innredning fremstår i normal stand iht. alder, noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

- Stedvis "bom" i flis, riss i fuge over komfyr/platetopp.
- Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

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.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

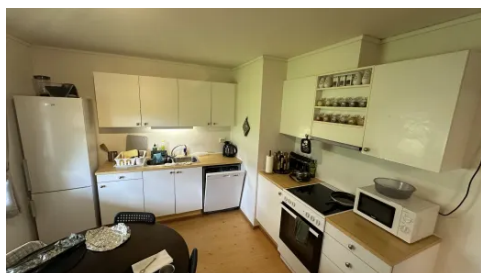
Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.

6.14 Kjøkken: Utleidel



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 hvit slette fronter og laminert benkeplate, stedvis noe bruksmerker og svellinger i overflater.

Merknad:

- Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

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.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.

6.15 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 brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Ja

Stedvis manglende og eldre røykvarslere. Ukjent alder på brannslukningsapparat.

6.16 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av toalettrom

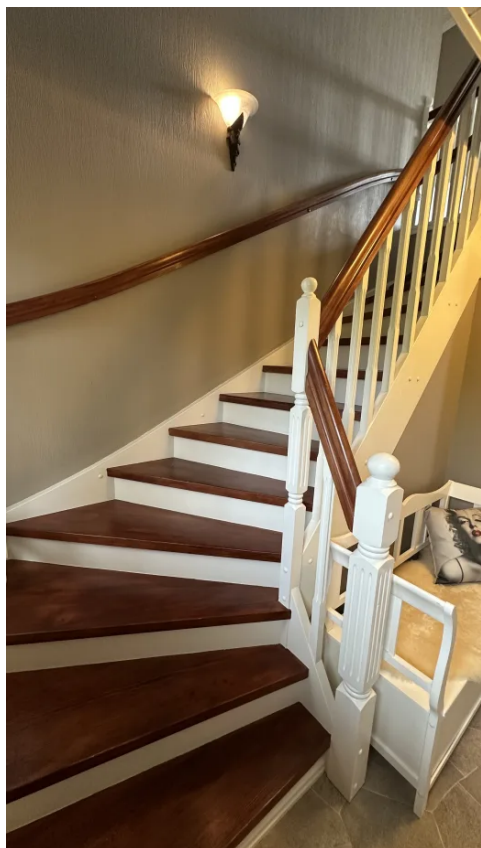
TG-2

"Treg" oppsamling av vann i sisternen.
Filter til ventil behøver rengjøring.
Ellers ingen spesielle merknader utover normal slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere kontroll/utbedring av flottør.

6.17 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?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Innvendig trapp fra byggeåret, stedvis noe brukslitasje og spenninger i trinn, påregnelig normalt iht. alder.

Trappen mangler håndløper på nedre del av trapp, som er et krav iht dagens forskrift. (Eier har håndløper tilgjengelig for montering)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere håndløper for å tilfredsstille dagens krav til trapp.

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høyere 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.

6.19 Vannledninger



Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør fra byggeår, ingen spesielle merknader utover stedvis iring på kobberrør, ingen registrert lekkasjer.

-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 leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

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.

Vannledninger anbefales skiftet i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.20 Elektrisk

Oppsummering av elektrisk

TG-0

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret.

Opplegg til elbil-lader montert i senere tid.

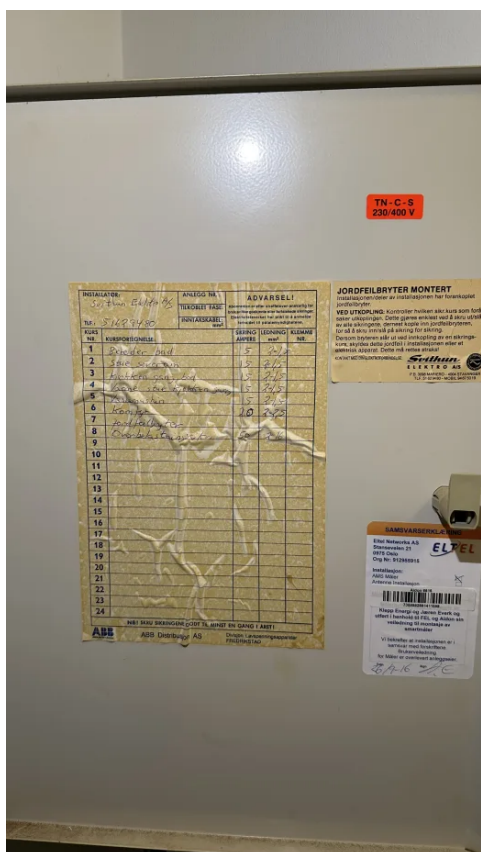
El-kontroll utført 31.08.2020, registrerte avvik er utbedret. Dokumentasjon fra Klepp energi fremvist.

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

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

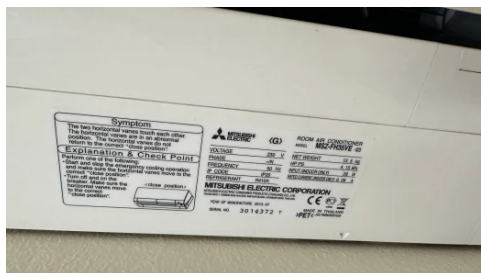
Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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 bygningsakkyndig 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.





6.21 Varmesentral



Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral TG-2	
Varmepumper luft til luft, (produksjonsår 2013) ikke funksjonstestet. Eier opplyser pumpe fungerer fint. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig service, ca annenhver år.	

6.22 Varmtvannsbereder: 1



Plassering bereder	
Vaskerom undereretasje	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1996	
Størrelse	
200L	
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?	Ja

Berederen er over 20 år har usikker rest levetid.

Manglende fast tilkobling.

Misfarging i koblingspanel.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Iht. alder og påpekte merknader anbefales bereder skiftet.

Montere fast tilkobling iht. dagens krav.



6.23 Varmtvannsbereder: 2



Plassering bereder	
Vaskerom i underetasje	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
2024	
Størrelse	
112L	
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-2
Bereder fra 2024, ingen spesielle merknader utover manglende fast tilkobling.	
Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Montere fast tilkobling iht. dagens krav.	

6.24 Ventilasjon



Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Boligen har mekanisk ventilering på våtrom, wc og kjøkken, øvrige rom er ventilert med vegg og vindusventiler, som normalt på oppføringstidspunktet.

Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mekanisk ventilering i underetasjen anbefales etablert for bedre ventilering og hindre kondensering. Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Rengjøre ventildeksler.

6.25 Våtrom: 2. etasje - Bad



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei



Oppsummering av våtrom

TG-3

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.
Flis på gulv, sokkel flis og våtromstapet på vegg, med belegg på vegg i dusjnisjen.
Utstyr: Dusjnisje, toalett, badekar og servant i innredning.
Mekanisk avtrekk, ok.
Varmekabler i gulv.
Ca 14 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnisjen. Ikke synlig oppbrett av membran i sokkel ved dør.

Overflater fra antatt byggeåret.

- Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.
- Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone, ingen registrert fukt.

Merknader:

- Fall til sluk er mindre en referansenivået, samt sokkel til dusjnisje danner sperre til sluk.
- Stedvis riss i fuger, "bom"/hulrom under flis. Stedvis noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet.
- Stedvis fugeslipp, og soppdannelser i sillikonfuger i dusjnisjen, dette skyldes trolig stående vann som følge mindre lokal fall.
- Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant, dette øker faren for fuktskade ved vannsøl eller lekkasje.
- "Treg" oppsamling av vann i sisternen. Behov for kontroll/utbedring av flottør/pakning.
- Toalett festet med skruer, punktert membran.
- Vindu står i våtsone.
- Sprekk i servant i innredning, ingen registrerte utettheter ved funksjonstesting.
- Vannuttak for badekar på yttervegg, ingen registrert fukt eller kondensering.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

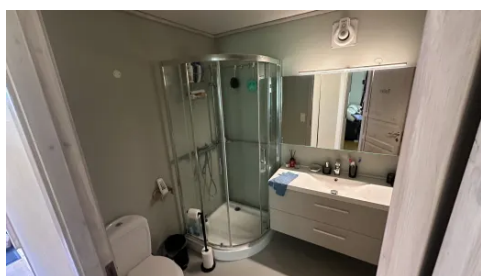
Anbefalte tiltak

Anbefaler at det opprettes vannsensor, samt tilstrekkelig avrenning til sluk i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.26 Våtrom: Bad - Underetasje



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei



Oppsummering av våtrom

TG-3

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.
 Belegg på gulv og våtromstapet på vegg.
 Utstyr: Dusjkabinett, toalett, og servant i innredning. Innredning og dusjkabinett skiftet i 2021.
 Mekanisk avtrekk, tilfredstillende.
 Varmekabler i gulv.
 Ca 0 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved dusjkabinett. Sluk under dusjkabinett ikke besiktet.

Overflater med varierende alder og stand.
 -Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.
 -Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Merknader:
 -Fall til gulv er mindre enn referansenivået, funksjon ivaretatt med oppbrett av membran.
 -Sprekk i sokkel til dusjkabinett.
 -Sprekk i sokkel til toalett.
 -Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørforinger i vegg til servant, dette øker faren for fuktskade ved vannsøl eller lekkasje.
 -"Treg" oppsamling av vann i sisternen., Behov for kontroll/utbedring av flottør/pakning.
 -Toalett festet med skruer, punktert membran.
 -Mindre avskalling i speilskap.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
 Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

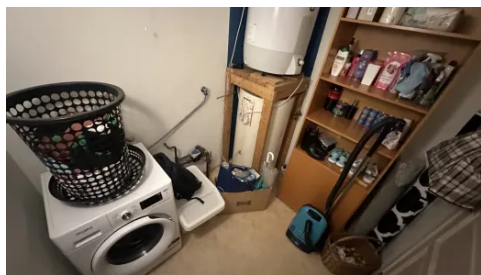
Anbefalte tiltak

Våtrom fungerer med dagens bruk, anbefaler fortsatt bruk av dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.27 Våtrom: Underetasje - Vaskerom



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei



Oppsummering av våtrom

TG-3

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

Belegg på gulv og sparklet og malt vegg.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, stoppekran, vannmåler, 2 beredere og sikringsskap.

Naturlig avtrekk.

Ca 55 mm fall fra topp terskel til topp slukrist.

Overflater fra byggeåret.

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

-Hulltaking er foretatt mot våtsone uten å påvise avvik.

Merknader:

-Naturlig avtrekk tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom, anbefales opprette for å hindre kondens skader.

-Misfarging/ujevnheter i belegg omliggende slukrist.

-Lav sokkel/oppbrett av membran omliggende slukrist.

-Manglende tilluftspalte på dør til vaskerom.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

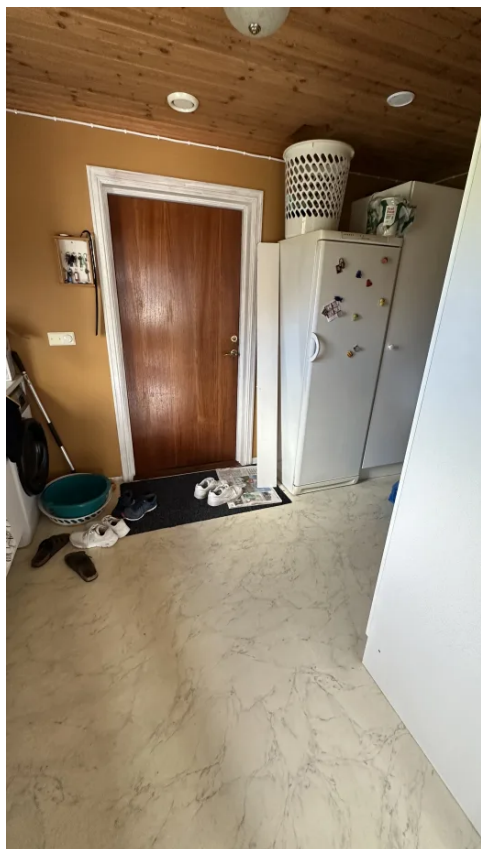
Anbefalte tiltak

Våtrom fungerer med dagens bruk, anbefaler sillikonerer omliggende rørøppstikk, samt montering av mekanisk avtrekksvifte i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.28 Våtrom: 1. etasje - Vaskerom/bi-inngang



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

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

Belegg på gulv og malt tapet på vegg.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask i innredning, og sikringsskap.

Mekanisk avtrekk.

Ca 0 mm fall fra topp slukrist til topp membran ved dør til kjøkken.

Overflater fra byggeåret.

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

-Hulltaking er ikke foretatt grunnet bruks belastning, samt at vannuttak er på en yttervegg.

Merknader:

-Det er manglende høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

-Stedvis noe brukslitasje og svelling i fronter til innredning.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Anbefalte tiltak

Det må opprettes tett terskel i døråpninger for av våtrom skal fungere iht. intensjonen.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.29 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med hvit/trehvit profilert utførelse, normal brukslitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

- Det er ikke luftspalter på alle innvendige dører, dette hindrer luftutvekslingen, samt noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
- Dører generelt henger og tar i terskler, påregnelig med justeringer.

6.30 Øvrig: Skorstein over tak



Beskrivelse

Element pipe med peis i stue 1. etasje:

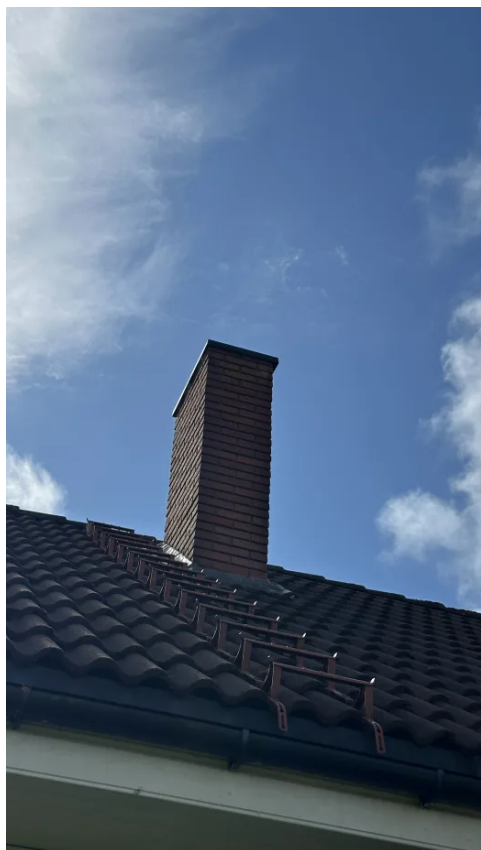
Merknader innvendig:

- Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.

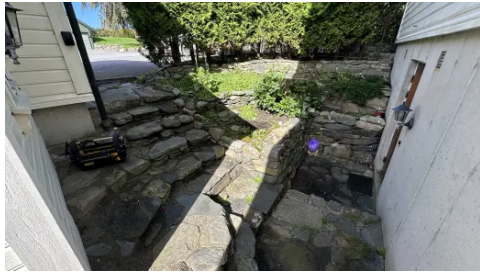
Oppsummering av øvrig

TG-1

Ingen registrert lekkasje er skader ved besiktelse av skorstein over tak/kaldt loft.



6.31 Øvrig: Støttemur/utvendig trapp/platting



Beskrivelse

Støttemur og utvendige trapper oppført i naturstein, stedvis riss og avskalling puss og fuger.

- Manglende rekkverk på deler av mur/utvendig trapp. 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.
- Platting av naturstein stedvis noe ujevnheter og riss/sprekker i fuger.
- Ujevnheter, kjørespor i platting og gårdsrom av naturstein, dette skyldes grunnarbeid, ingen umiddelbar behov for tiltak.

6.32 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur/plate i stødstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Ledd porter i stål m/port åpner.

Loft innredet, mønehøyde ca 1,98m, loft er ikke målbart areal.

Merknader:

- Manglende fugletetting ved takfot.
- Begynnende iring og korrodering i leddporter.
- Korrodering i ventilhetter.
- Musetetting er enkelte steder ujevn montert.
- Riss/sprekk i plate ved port.
- Kraclering/vannmerker, variable fuktverdier i nedre del av brystning ytterdør. Ingen umiddelabr behov for utskiftning, anbefaler overflatebehandling, samt mindre justering.7
- Dør til trapp behøver justering.
- Trapp til loft garasje har utidsmessig stigningsforhold, korte inntrinn, lavt rekkverk, manglende håndløper, lav høyde til tak.

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.

6.33 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.36 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant