

# Lensmann Carlsens veg 21 4350 KLEPPE

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2002

BRA: 193 m<sup>2</sup>

BRA-i: 138 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

13

TG-2

19

TG-3

0

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

## TG-1

### **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

## TG-2

### **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

## TG-3

### **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/21903>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG2

### Drenering

#### Oppsummering

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

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Tg:2.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

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

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

#### Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

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.

### Støttemur

#### Oppsummering

Støttemur oppført i betong og naturstein.

Rekkverk mangler på lavere del av natursteinsmur. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Tg:3. Estimert reparasjonskostnad 5000,-

Skadet flettverksgjerde på forstøtningsmur bak garasje.

#### Anbefalte tiltak

Sikre mur iht. krav.

Feste/utbedre gjerde i bakkant garasje.

### Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

Rekkverkshøyden tilknyttet balkong er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Liggende spikerslag er ikke barnesikret. Stedvis noe tørkesprekker i overflater.

Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner som står i og nære terrenget.

Påregnelig normalt med mindre ujevnheter når bjelker er montert direkte i terrenget

Dragerender er ikke dekket med beslag/bord.

Motfall på balkong, ingen behov for tiltak.

#### Anbefalte tiltak

Rekkverk anbefales hevet iht. dagens krav.

Jevnlig rengjøring/overflatebehandling må påregnes.

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Vinduer og ytterdører fra byggeåret, normal slitasje iht. alder.

Det ble registrert noe mindre nedbrytning i enkelte karmen som er mye utsatt for sol og fuktighet, normal slitasje i pakninger og beslag.

Merknader:

- Stedvis iring i beslag/hengsler.
- Terrasse/balkongdør henger, påregnelig med mindre justering.
- Svelling/slitt i brystning balkongdør/terrasse dører, påregnelig med utskifting på kortere sikt.
- Kondensering/nedbrytning i karm/foring takvindu bad 2. etasje, ingen utslag på fukt. Glass skiftet i 2021.
- Kondensering /krakelering i vindu ved balkong.
- Enkelte vinduer har behov for mindre justering.
- Vinduer oppmalt innvendig i senere tid, stedvis krakelering i maling.
- Eier opplyser at det er observert noen enkelte ytre skraper i noen vinduer.

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

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

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

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

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

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

### Anbefalte tiltak

Jevnlig overflatebehandlinger må påregnes.

Stedvis justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av balkongdør på sikt.

## Yttervegger

### Oppsummering

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje.

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

Merknad:

- Nedbrytning i ned del av panel i takutsikk sør/vest.
- Korrodering i ventilhetter.
- Museband er stedvis ikke tilstrekkelig justert.
- Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.
- Søyler tilknyttet takoverbygg står i terrenger, dette gir økt fuktbelastning på treverket, påregnelig med noe nedbrytning nedre del.
- Dragerender er ikke beskyttet med beslag eller lignende.

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

Justere museband.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen i takutstikk.

Skadet panel i takutstikk anbefales skiftet.

## 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.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Det er ikke registrert luftespalte i takutstikk, ingen følgeskade registrert.

### Anbefalte tiltak

Opprette luftespalte i tak utstikk.

---

## 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.

### Anbefalte tiltak

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

---

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere.

### Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales montert for god personsikkerhet.

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.  
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.  
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

#### Overflater

Tak/vegg overflater i bolig med normal slitasje ift. alder.

Stedvis oppgradert, hovedsakelig 2007/2010 i følge eier.

#### Merknader:

- Stedvis noe ujevn montering av flis.
- Stedvis krakelering, gjennomslag av kvist i panel 2.etasje.
- Stedvis noe spenninger i toppdekker.
- Noe svelling i parkett omliggende terrassedør i stue.
- Registrert "bom" i en flis foran terrassedør, ingen registrert riss i fuger.

### Anbefalte tiltak

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

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

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Born", manglende dekning/heft av fliselim under 2 fliser ved pipeløp 1.etasje.

Sprekk i mur/brannvegg veg ovn.

Bly i overgang pipe er tilsynelatende ubehandlet, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).

### Anbefalte tiltak

Utbedre born med bi-imp eller lignende.

Utbedre sprekk i brannvegg med brannhemmende masser.

---

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter og grå laminert benkeplate.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknader:

- Svelling i bunnplate under vaskekum, ingen utslag på fukt.
- Påregnelig med mindre justering av enkelte fronter.
- Svelling i mindre del av benkeplate omliggende vaskekum

Ingen umiddelbare behov for tiltak.

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes 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

Svelling i nedre del av sideplate innredning, ingen umiddelbar behov for utbedring.

"Born", manglende dekning/heft av fliselim under 2 fliser ved dør. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

Vannuttak på yttervegg, ingen registrert kondensering eller fukt.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeåret, ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Merknader:

- Stedvis iring i kobberrør, ingen lekkasjer registrert.

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.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

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

### Anbefalte tiltak

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

---

### Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder, stedvis oppgradert i senere tid.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget fra byggeår (samsvarserklæring).Tg:2.

Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.

Arbeid utført av Terje Aase v/Hå Elektro as

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 eilitsyn) 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.

### Anbefalte tiltak

Boligen har el-anlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Bereder fra byggeåret, ingen avvik registrert.

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

### Anbefalte tiltak

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

## Våtrom: 2. etasje - Bad

### Oppsummering av overflater

Overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Stedvis noe ujevn montering av flis.

- Gulvet har fall til hjelpesluk, men dette er mindre enn referansenivået. Funksjon ivaretatt med oppbrett av i dørterskel, ingen umiddelbar behov for tiltak.

- Gulvet har fall til sluk i dusjnisen, men dette er mindre enn referansenivået. Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling. Funksjon ivaretatt med tett dusjnise, ingen umiddelbar behov for tiltak.

- Lav oppbrett av belegg omliggende rør oppstikk i gulv.

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

Heve/sillikonere omliggende røroppstikk i gulv.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Belegg er ikke synlig ført under klemring.

Ellers ingen spesielle merknader på synlig opplegg.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll/utbedring av tilslutning belegg/klemring.



## Våtrom: Vaskerom/bi-inngang

### Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Stedvis misfarging i belegg.

- Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Påregnelig med oppgradering på sikt.

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

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

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
16.8.2024

Rapportdato  
22.8.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Harald Bauer

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

### Informasjon om bygnings sakkyndig

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

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

**DUO** TAKST AS  
R o g a l a n d



#### Om bygnings sakkyndig:

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 krav til lyd/brann mellom boliger.

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.

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: Lensmann Carlsens veg 21, 4350 Kleppe

Kommunenr: 1120      Gårdsnr: 1      Bruksnr: 1784      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 2002 - iht. eiendomsverdi  
Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

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

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

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

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

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Bygning: Enebolig

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	89	80	9	0	60
2. etasje	58	58	0	0	3
Garasje	46	0	46	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>193</b>	<b>138</b>	<b>55</b>	<b>0</b>	<b>63</b>

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	80	80	0	Entre/gang, wc, stue/spisestue, soverom, kjøkken og vaskerom/bi-inngang. - BRA-i (internt bruksareal)	
2. etasje	58	58	0	Stue/gang, 4 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
Garasje	46	0	46		Garasje. - BRA-e (eksternt bruksareal)
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>184</b>	<b>138</b>	<b>46</b>		

## Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierende tykkelser på utforete vegger).

Redskapsbod og lekehytte er ikke måleverdig, ikke nærmere kontrollert og beskrevet i rapport.

Terrasse - 60 m<sup>2</sup> - TBA

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

Utvendig bod ved entre - 9 m<sup>2</sup>. - BRA-e (eksternt bruksareal)

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-2</b>
<p>Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).</p> <p>Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Tg:2. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom</p> <p>Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Kontroll/oppspyling av drens anbefales. 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.</p>	

## 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
<p>Antatt oppført på komprimert drenerende masser. Radonmåling fra 2009 fremlagt, måling viser lave verdier innenfor lovlig grense.</p>	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-1</b>
<p>Det registreres mindre riss i ringmur, dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.</p> <p>Påregnelig normal med noe retningsavvik og kjørespor i gårdsrom av belegningsstein, noe begrense tilkomst for kontroll på befaringsdagen.</p>	

## 6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betong og naturstein. Forstøtningsmur i stedstøpt betong oppført i 2007.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
<b>Oppsummering av støttemur</b>	<b>TG-2</b>
Støttemur oppført i betong og naturstein. Rekkverk mangler på lavere del av natursteinsmur. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Tg:3. Estimert reparasjonskostnad 5000,- Skadet flettverksgjerde på forstøtningsmur bak garasje.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Sikre mur iht. krav. Feste/utbedre gjerde i bakkant garasje.	

## 6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
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?	Ja
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?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Rekkverkshøyden tilknyttet balkong er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Liggende spikerslag er ikke barnesikret. Stedvis noe tørkesprekker i overflater. Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner som står i og nære terrenget. Påregnelig normalt med mindre ujevnheter når bjelker er montert direkte i terrenget Dragerender er ikke dekket med beslag/bord. Motfall på balkong, ingen behov for tiltak.	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk anbefales hevet iht. dagens krav.  
Jevnlig rengjøring/overflatebehandling må påregnes.

## 6.5 Vinduer og dører

### Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.  
Eier opplyser at vinduer på soverom er av lydisolert glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

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? Nei

### Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og ytterdører fra byggeåret, normal slitasje iht. alder.  
Det ble registrert noe mindre nedbrytning i enkelte karmen som er mye utsatt for sol og fuktighet, normal slitasje i pakninger og beslag.

#### Merknader:

- Stedvis iring i beslag/hengsler.
- Terrasse/balkongdør henger, påregnelig med mindre justering.
- Svelling/slitt i brystning balkongdør/terrasse dører, påregnelig med utskiftning på kortere sikt.
- Kondensering/nedbrytning i karm/foring takvindu bad 2. etasje, ingen utslag på fukt. Glass skiftet i 2021.
- Kondensering /krakelering i vindu ved balkong.
- Enkelte vinduer har behov for mindre justering.
- Vinduer oppmalt innvendig i senere tid, stedvis krakelering i maling.
- Eier opplyser at det er observert noen enkelte ytre skraper i noen vinduer.

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

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

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

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

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

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig overflatebehandlinger må påregnes.  
Stedvis justeringer/smøring anbefales.  
Utskiftning av balkongdør på sikt.

## 6.6 Yttervegger

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

### Oppsummering av yttervegger

**TG-2**

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje.  
Det registreres nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

#### Merknad:

- Nedbrytning i ned del av panel i takutsikk sør/vest.
- Korrodering i ventilhetter.
- Museband er stedvis ikke tilstrekkelig justert.
- Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.
- Søyler tilknyttet takoverbygg står i terrenger, dette gir økt fuktbelastning på treverket, påregnelig med noe nedbrytning nedre del.
- Dragerender er ikke beskyttet med beslag eller lignende.

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

Justere museband.  
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen i takutstikk.  
Skadet panel i takutstikk anbefales skiftet.

## 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 utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei



**Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)****TG-1**

Kryp loft besiktet gjennom loftslyke, noe begrenset tilkomst. Ingen spesielle merknader registrert. Anbefaler nærmere kontroll av luftespalter ved tilgang.

Generell info:

Himling 2. etasje, og yttertak uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering.

Det 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.

**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.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

**6.9 Takkonstruksjon**

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

**Oppsummering av takkonstruksjon****TG-2**

Det er ikke registrert luftespalte i takutstikk, ingen følgeskade registrert.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Opprette luftespalte i tak utstikk.

## 6.10 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Via stige, 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?	Nei
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-2</b>
Taket er tekking 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.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
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
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke montert snøfangere.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Snøfanger anbefales montert for god personsikkerhet.	

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
2.etasje	Ved enkel nivellering registreres det ca 7 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved bad. Ved enkel nivellering registreres det ca 15 mm avvik på total planhet gulv i stue. Ved enkel nivellering registreres det ca 5 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved trapp.
1.etasje	Ved enkel nivellering registreres det ca 8 mm avvik på total planhet gulv på soverom. Ved enkel nivellering registreres det ca 10 mm avvik på total planhet gulv i stue.
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. 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. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.	
Overflater Tak/vegg overflater i bolig med normal slitasje ift. alder. Stedvis oppgradert, hovedsakelig 2007/2010 i følge eier. Merknader: -Stedvis noe ujevn montering av flis. -Stedvis krakelering, gjennomslag av kvist i panel 2.etasje. -Stedvis noe spenninger i toppdekker. -Noe svelling i parkett omliggende terrassedør i stue. -Registrert "bom" i en flis foran terrassedør, ingen registrert riss i fuger.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

## 6.13 Ildsted/Skorstein

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

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

Nei

#### Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Bom", manglende dekning/heft av fliselim under 2 fliser ved pipeløp 1.etasje.

Sprekk i mur/brannvegg veg oven.

Bly i overgang pipe er tilsynelatende ubehandlet, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre bom med bi-imp eller lignende.

Utbedre sprekk i brannvegg med brannhemmende masser.

## 6.14 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 hvit profilerte fronter og grå laminert benkeplate.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknader:

- Svelling i bunnplate under vaskekkum, ingen utslag på fukt.

- Påregnelig med mindre justering av enkelte fronter.

- Svelling i mindre del av benkeplate omliggende vaskekkum

Ingen umiddelbare behov for tiltak.

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes 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 brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner?	Nei

### Oppsummering av toalettrom

**TG-2**

Svelling i nedre del av sideplate innredning, ingen umiddelbar behov for utbedring.  
 "Bom", manglende dekning/heft av fliselim under 2 fliser ved dør. Ingen umiddelbar behov for tiltak.  
 Vannuttak på yttervegg, ingen registrert kondensering eller fukt.

## 6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket 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
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-1</b>
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeåret. Oppmalt, ilagt parkett i trinn og skiftet spiler i 2020, god stand.	

## 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?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
<p>Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.</p> <p>Merknad:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt</li><li>-Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</li></ul> <p>Ledningsnett</p> <p>Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.</p>	

## 6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
<p>Vannrør fra antatt byggeåret, ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stedvis iring i kobberrør, ingen lekkasjer registrert.</li> </ul> <p>Ledningsnett</p> <p>Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.</p> <p>Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Vannledninger bør oppgraders i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

## 6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Eier opplyser at det har blitt utført noe mindre oppgradering på el-anlegget i senere tid.</p> <p>Dette gjelder i hovedsak montering av ekstra stikk, og skifte av enkelte dimmere, og termostater.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Varmekabler på kjøkken montert i 2007, samsvarserklæring foreligger.</li> <li>- El- anlegg i garasje fra 2007, samsvarserklæring foreligger.</li> <li>- Måler montert i 2016.</li> </ul>	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Elektriske anlegget med varierende alder, stedvis oppgradert i senere tid.  
 Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget fra byggeår (samsvarserklæring).Tg:2. Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.  
 Arbeid utført av Terje Aase v/Hå Elektro as

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 eilitsyn) 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.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har el-anlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## 6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
Service utført i 2019.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

#### Oppsummering av varmesentral

TG-1

Varmepumpe luft til luft montert i 2015, ingen avvik registrert eller opplyst.  
 Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.  
 Anbefaler jevnlig service av anlegget.

## 6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	



Årstall	
2002	
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
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
<p>Bereder fra byggeåret, ingen avvik registrert. Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.</p> <p>Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig.	

## 6.23 Ventilasjon

Type ventilerings	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ventilasjons aggregat skiftet.	
Når var siste service på anlegget?	
2022 i forbindelse med skifte av trommel ventilasjonsaggregat.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
<p>Bygningen har balansert ventilasjon fra 2020, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Noe mindre iring i skap. Ingen avvik/utilstrekkelig luft utveksling registrert.</p>	

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
<p>Belegg på gulv og vegg, med flis på vegg omliggende dusjnisen.</p> <p>Utstyr: Dusjnise, vannuttak for badekar, toalett, servanter i innredning.</p> <p>Mekanisk avtrekk.</p> <p>Varmekabler i gulv.</p> <p>Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp hjelesluk.(3mm til gulv ved sluk)</p> <p>Ca 40 mm dørterskel, synlig oppbrett av belegg.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Eier opplyser at mindre det ble registrert mindre lekkasje i rørkobling i dusjnise i 2024. Rørøpplagg ble utbedret av rørlegger(Håland rør as).</p> <p>Overflater ble behandlet med membran/våtromsmaling, samt nye fliser ble montert omliggende dusjsonen. Arbeid utført av eier, dokumentasjon foreligger. Nærmere beskrevet i egenerklæring.</p> <p>Det ble ikke registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom på befaringdagen.</p>	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
<p>Overflater i normal stand iht. alder.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Stedvis noe ujevn montering av flis.</li> <li>- Gulvet har fall til hjelpesluk, men dette er mindre enn referansenivået. Funksjon ivaretatt med oppbrett av i dørterskel, ingen umiddelbar behov for tiltak.</li> <li>- Gulvet har fall til sluk i dusjnisen, men dette er mindre enn referansenivået. Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling. Funksjon ivaretatt med tett dusjnise, ingen umiddelbar behov for tiltak.</li> <li>- Lav oppbrett av belegg omliggende rør oppstikk i gulv.</li> </ul> <p>Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.</p> <p>Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.</p>	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Heve/sillikonere omliggende rørøpplagg i gulv.	

## 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 rørføring 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
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Belegg er ikke synlig ført under klemring. Ellers ingen spesielle merknader på synlig opplegg.	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
Nærmere kontroll/utbedring av tilslutning belegg/klemring.	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, vannuttak for badekar, toalett, servanter i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Påregnelig med mindre justering av fronter. Eller ingen spesielle merknader på synlig opplegg.	

### Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

**Oppsummering av fukt****TG-1**

Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj. Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk. Ingen registrert bom eller riss.  
Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

**6.25 Våtrom: Vaskerom/bi-inngang****Overflate**

## Beskrivelse av overflate

Vaskerom/bi-inngang fra byggeåret.  
Belegg på gulv og tapet på vegg.  
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, fordeler skap for vann, stoppekran, utslagsvask og vannmåler.  
Mekanisk avtrekk.  
Ca 24 mm fall fra gulv ved dør kjøkken til topp slukrist. 33 mm dørterskel, synlig oppbrett av belegg.  
Ca 21 mm fall fra gulv ved ytterdør til topp slukrist. 30-35 mm dørterskel, synlig oppbrett av belegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

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 i normal stand iht. alder.  
Merknader:  
-Stedvis misfarging i belegg.  
- Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.  
Påregnelig med oppgradering på sikt.

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

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

**Membran, tettesjikt og sluk**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	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?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>
Belegg synlig ført under klemring. Ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg, belegg kommentert under overflater.	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, fordeler skap for vann, stoppekran, utslagsvask og vannmåler.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Ingen spesielle avvik registrert.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
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
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt mot våtsone uten å påvise avvik.	

### Dokumentasjon

## 6.26 Øvrig: Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører med profilert hvit utførelse, tilsynelatende oppmalt, ny dør til wc 1. etasje.  
Normal slitasje i overflater og låskasser.

#### Merknader:

- Enkelte dører henger, og tilslutter karm skjevt.
- Løs hengsle tilknyttet baderoms dør 2. etasje.
- Det var ikke montert dørbblad mellom entre/stue 1. etasje på befaringsdagen.

## 6.27 Øvrig: Garasje

### Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur ringmur/plate i stedstøpt betong.  
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanler.  
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.  
Takrenner/nedløp i plast.  
Aluminiums port m/port åpner.

#### Merknader:

- Påregnelig med mindre justering museband enkelte steder.
- Svelling i nedre del av ytterdør, korrodering i hengsler.
- Trapp til loft er ikke sikret med rekkverk.
- Stedvis korrodering i leddport/skinner.
- Korrodering i ventilhetter.
- Manglende luftespalter i takutstikk.

Garasje oppført av eier, og ved hjelp tømmermann.

Bygningen fremstår i god stand, hovedsamlings mindre merknader registrert.

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.

## 6.28 Krypjkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant