

# Smedabråtet 10

## 4362 VIGRESTAD

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1899

BRA: 170 m<sup>2</sup>

BRA-i: 150 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

2

TG-2

13

TG-3

10

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/24801>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Drenering

##### Oppsummering

Ukjent om det er montert drenering, registrert fuktinnsig i kjeller på befaringsdagen. Støpt renne i kjeller er koblet mot sluk i gulv, i følge eiers representant fungerer denne fint når det regner mye.

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

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsetningen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

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

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

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.

Registrert taknedløp som er avsluttet over terrenget, dette gir økt fuktbelastning på grunnmur/ringmur.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

##### Anbefalte tiltak

Oppgradering av fuktsikring/drens omliggende bolig.

Opprette fall fra grunnmur.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Tilstandsgrad er ift. dages bruk av kjeller. Anbefaler nærmere kontroll av krypkjeller, og opprettelse av fuktsikring og luftgjennomstrømning.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

#### Krypkjeller

##### Oppsummering

Krypkjeller er ikke besiktet, manglende ventiler/luftgjennomstrømning i ringmur. Fare for skader i gulv/vegg konstruksjon.

Det registreres manglende fall på terreng fra deler av ringmuren, dette øker fuktbelastningen i krypkjeller.

Krypkjellere er en risikokonstruksjon og bør kontrolleres/inspiseres med jevne mellomrom.

Krypkjeller bør ikke benyttes som lagerplass, spesielt ikke til organisk materiale.

##### Anbefalte tiltak

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmur/ringmur for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Opprette inspeksjonsluke, ventiler i ringmur, og eventuelt diffusjonsplast mot grunn.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord.

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

Manglende rekkverk på trapp fra bolig til terrasse.

Kjellertrapp

-Manglende rekkverk.

-Det er ikke synlig sluk i kjellerhals, vanninnsig vil oppstå ved mye nedbør.

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

### Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Montere rekkverk på trapp, sikre trinn.

Kontrollere sluk, opprette avrenning i kjellerhals.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder og stand.

Merknader:

-Stedvis nedbrytning/avskalling i enkelte karmen/glass lister som er mye utsatt for sol og fuktighet. Behov for overflatebehandling og utskifting.

-Råte i karm på soveromsvindu sør/øst. Tg:3. Ingen registrert lekkasjer. Anbefales skiftet.

-Gjennomslag av kvist i enkelte vinduer.

-Råte/slitt terrasse dør sør/vest. Tg:3. Ingen registrert lekkasjer. Anbefales skiftet.

-Råte i nedre del av kjellerdør.

-Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler.

-Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

-Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

-Kvakeling/avskalling i eldre kittete vinduer, kondens/vannmerker i karm, vinduer anbefales skiftet.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer 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.

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

### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales generelt.

Utskifting av skadet ytterdører og vindu må påregnes.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

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

-Taknedløp avsluttet over terrenget, dette øker fuktbelastningen på grunn/ringmur.

-Skadet taknedløp ved entre.

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.  
Føre taknedløp til kum.  
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

## Taktekking

### Oppsummering

Taket er tekket med eternittplater fra antatt Det gror mose i platene, noe som tilsier at disse trekker til seg fukt.

Normal tid før omlegging av asbestsementplater (eternitplater) er 30 - 40 år

### Anbefalte tiltak

Iht. registreringer og forventet teknisk levetid, bør taktekking skiftet.  
Ved sanering av asbestsementplater påpekes det at dette er spesialavfall.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille.

Trebjelkelag som er avsluttet i yttervegg av mur og puss vil erfaringsmessig ha noe råteskader i bjelkeender og bunnsvill som følge av fukt i murverket. Registrert høyere fuktinnhold i bjelker mot grunnmur på befaringdagen.

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv, det er trolig ikke montert diffusjonstetting i gulv mot grunn, fuktutslag og saltutslag i gulv.

Registrert større retningsavvik i enkelte rom i bolig på befaringdagen, stedvis noe lokal ujevnheter, ikke unormalt iht. alder.

### Merknader overflater

-Stedvis noe brukslitasje/krakelering i overflater, påregnelig normal iht. alder. Ikke nærmere beskrevet i rapport.

-Manglende isolasjon, diffusjon mot kaldt loft, og kjeller, dette øker varmetapet og kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring. Trolig er bjelkelag mot kald kjeller heller ikke tilstrekkelig isolert.

-Stedvis krakelering i tapet.

-Stedvis pappet tak, registrert riss/sprekker enkelte steder, påregnelig normalt iht. alder.

### Anbefalte tiltak

#### Retningsavvik

Det synes ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Estimert kostnad er kun ett estimat.

Påregnelig med isolering av bjelkelag, bedre ventilering.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

---

## Trapp

### Oppsummering

Innvendig trapper fra antatt byggeåret, trapp er utidsmessig og mangler sikring for å tilfredsstille dagens krav.

Stedvis spenninger/knirk i trinn, noe brukslitasje.

Rekkverk/trinn tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet. (trinn forhold noe utidsmessig iht. dagens standard.)

Rekkverk 2. etasje er målt til 80 cm, dagens krav er 90 cm.

Lav høyde i deler av trapper, dagens krav til fri høyde i trappeløp er 2 meter.

### Anbefalte tiltak

Opprette bedre sikkerheten i trapper generelt.

## Ventilasjon

### Oppsummering

Bygningen har naturlig ventilasjon, utluftning er basert på ventiler via vindusventiler, dette er ikke tilstrekkelig ift. bruksbelastning.  
Kondensering/nedbrytning i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Kjelleretasjen har begrenset ventilering, dette fører til kondensering, høyere fuktverdier registrert i treverk på befaringsdagen.

Eiers representant opplyser at det i tillegg lufteventiler i vinduer, er opprette åpning i kilt steinmur som fungerer som lufteventil. Det skal fungerer bra, og kjelleren tørker raskt opp igjen om det kommer inn fukt under kjellerdør når det regner ute.

### Anbefalte tiltak

Mekanisk ventilasjon på bad, og klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.  
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

## Våtrom: Bad/vaskerom

### Oppsummering

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

Belegg på gulv og tapet på vegg, med belegg på vegg i dusjsonen.

Utstyr: Badekar, servant i innredning og toalett.

Naturlig avtrekk.

Stråleovn.

Ca 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist ved innredning.

22-25 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av belegg.

Merknader:

-Skadet/utett belegg omliggende sluk/rørøppstikk i gulv, manglende oppbrett av belegg i ved dørterskel. Våtrom fremstår utett, fare for lekkasjer ved bruk. Påregnelig med oppgradering.

-Svimerker i overflater overliggende stråleovn.

-Sluk/avløp under badekar er ikke besiktet.

-Svelling i sideplate tilknyttet innredning.

-Lyd i avløpsrør, tilbakeslag i sluk ved spyling. Anbefaler nærmere kontroll/utbedring.

-Naturlig ventilering, manglende luftespalte på dør. Registrert kondensering/krakelering i vindu. Vindu gikk ikke opp.

-Lekkasje i kobling til blandebatteri ved badekar.

Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.

Hulltaking er foretatt via vegg av plank fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

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

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

### Anbefalte tiltak

Våtrom fremstår utett, fare for lekkasjer ved bruk. Påregnelig med oppgradering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

## Bygningsdeler med TG2

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

Det registreres riss/sprekk/avskalling i fuger og puss på mur og betonggulv. Saltutslag og fuktinnslag på deler av mur. Det er trolig ikke montert diffusjonsplast i gulv.

Grunnmuren er en gråsteinsmur, og det er vanskelig å registrere eventuelle bevegelser (sprekker og skader) i grunnmuren.

Fuktmålinger i bjelkelag viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader. Dette skyldes trolig mangelfull ventilering,

Kjeller mangler ventilering, kondenserings skader vil oppstå ved bruksendring av rom. Nærmere kommentert under ventilasjon.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Kjelleren fungerer som en grovkjeller, lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.

### Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing, dette i kombinasjon med utbedring av drenering/fuktsikring.

Bedre ventilering.

---

## Støttemur

### Oppsummering

Retningsavik på kantstein og mur.

Ingen umiddelbar behov for tiltak.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

Utvendig kledning, stubord, vindski etc, med varierende alder.

Merknader:

-Det er registrert noe nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Stedvis korrodering i musetetting, enkelte steder manglende musetetting, farer for skadedyr. Tegn til mus på loft.

-Det registreres misfarging/ svertesopp i deler av fasader/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.

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

Jevnlige rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Opprette bedre luftning, montere/supplere, musekoster/perforert beslag bak kledningen.

Påviste skader kledning anbefales utbedres.

---



## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Manglende isolasjon, diffusjon mot kaldt loft, og kott, dette øker varmetapet og større kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring. Tegn til kondensering på loft på befaringsdagen.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjon og bjelkelag. Treverket anbefales behandlet.

Stedvis noe nedbrytning i treverket.

Vannmerker omliggende pipe på loft, ingen utslag på fukt ved måling på soverom. Dette er opplyst å skyldes tidligere utett pipe/overgang tak/pipe. Eiers kontaktperson opplyser at takhatt ble montert i den forbindelse.

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

Behandle treverk for murr.

Montere isolasjon, diffusjon mot kalde rom, samt opprette bedre ventilering.

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten. Påregnelig normal ift. alder og konstruksjons oppbygging.

Tegn til kondensering på sutak loft, dette skyldes trolig mangelfull ventilering av loft, ikke synlig luftespalte på utvendig takutstikk. I følge eiers representant er det luftespalte over takrennen.

Nærmere kommentert under loft konstruksjon.

### Anbefalte tiltak

Etablere lufting på loft og takutstikk. Nærmere gjennomgang/kontroll av luftespalter ved takrenner.

Påregnelig med forsterking av takkonstruksjon ved legging av ny og tyngre takteking.

---

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

### Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etableres for god personsikkerhet.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Branntilsyn utført i 2024, ingen avvik ble registrert. Dokumentasjon ikke fremvist, konferer med kontaktperson.

Merknad på befaring:

-Sprekk i pipeløp i kjeller.

-Korrodering i feieluke.

-Manglende luke på antatt luftesjakt i kjeller.

Kontaktperson opplyser at pipe har blitt foret i senere tid.

### Anbefalte tiltak

Montere luke på pipeløp i kjeller.

Nærmere kontroll av sprekk i pipeløp.

---

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og laminert benkeplate. Antatt oppført på 70/80 tallet. Overflater fremstår god stand iht. alder, stedvis noe brukslitasjer i overflater.

#### Generell info:

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

Anbefaler montering av waterguard og komfyrvakt.

### Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Misfarging omliggende overgang yttervegg. Ingen utslag på fukt.

Kontaktperson opplyser at filter vil bli skiftet foran salg.

## Avløpsrør

### Oppsummering

Bygningens avløpsrør med varierende alder, ingen registrert skader på synlig opplegg, ukjent om det montert solirør i bolig.

#### Merknad:

- Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger.

-Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

#### Ledningsnett

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

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

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

### Anbefalte tiltak

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

Oppgradering av soilrør må påregnes.

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

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør med varierende alder.

#### Merknader:

- Stedvis iring på synlig kobberrør, ingen registrert lekkasje.

- Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost og kondensering.

Deler av vannrør 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.

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

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

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

### Oppsummering

Elektriske anlegg med varierende eldre alder.  
Boligen har eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.  
EL-anlegget vil ha liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk.

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 eiltsyn) 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 et eldre el-anlegg uten dokumentasjon. Det anbefales at gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektro faglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

---

## Øvrig: Innvendige dører

### Oppsummering

Innvendige dører med varierende alder. Stedvis noe slitt i overflater og låskasser, påregnelig normal iht. alder.

Det er ikke luften spalter på innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

Enkelte dører tillslutter karm skjevt, og tar i karm.

### Anbefalte tiltak

Opprette luftespalter, justere dører generelt.

Dører anbefales skiftet.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
7.11.2024

Rapportdato  
5.12.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Lena Garborg

Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Representant v/befaring: Jon Arvid Bøckman

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

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



#### Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren. Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen. Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor. Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi. Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

#### Egne premisser:

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

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

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader. Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg. Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på 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.

Bolig opplyses å være delvis vernet, det er ikke foretatt kontroll ift. gitte krav til fredet og vernede bygg.

### Informasjon om boligen

Adresse: Smedabråtet 10, 4362 Vigrestad

Kommunenr: 1119      Gårdsnr: 76      Bruksnr: 15      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 1899 - Opplyst av selgers representant.  
Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med grunnmur/ringmur i kilt stein.  
Yttervegger i bindingsverk/plank som utvendig er kledd med trepaneler.  
Etasje skillet i trebjelkelag.  
Saltak/åstak i tre som er teknet med bølge eternitt.  
Takrenner/nedløp i plast.  
Vinduer og dører med enkle og isolerglass.

Bygningen fremstår stedvis noe slitt innvendig, og er utidsmessig ift. dagens krav til standard.  
Dette har gitt enkelte tilstandsvurderinger av høyere grad, det må påregnes noe oppgradering på deler av bygget.

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

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

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1990	Bolig opplyst tilbygget sør/øst.	Nei

## 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 byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	43	43	0	0	0
1. etasje	72	72	0	0	8
Kjeller	35	35	0	0	0
Garasje	20	0	20	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>170</b>	<b>150</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>8</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	43	43	0	Gang, og 3 soverom. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	72	72	0	Vindfang, gang, bad/vaskerom, kjøkken og stue/spisestue/tv-stue. - BRA-i (internt bruksareal)	
Kjeller	35	0	35	Kjellerrom. - BRA-i (internt bruksareal)	
Garasje	20	0	20		Garasje. - BRA-e (eksternt bruksareal)
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>170</b>	<b>115</b>	<b>55</b>		

## Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming samt manglende plantegninger.

Terrasse - 8 m<sup>2</sup> - TBA

Takhøyde 2. etasje ca 2,10 -2,15 m

Takhøyder 1. etasje ca 2,15-2,25 m

Takhøyder i kjeller varierer fra ca 182 -192m

Greense for målbart areal er 1,90m, hele kjellerrom er likevel definert som areal i rapport.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

### Oppsummering av drenering

**TG-3**

Ukjent om det er montert drenering, registrert fuktinnslag i kjeller på befaringdagen. Støpt renne i kjeller er koblet mot sluk i gulv, i følge eiers representant fungerer denne fint når det regner mye.

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

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

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

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

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.

Registrert taknedløp som er avsluttet over terrenget, dette gir økt fukt belastning på grunnmur/ringmur.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgradering av fuktsikring/drens omliggende bolig.

Opprette fall fra grunnmur.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Tilstandsgrad er ift. dages bruk av kjeller. Anbefaler nærmere kontroll av krypkjeller, og opprettelse av fuktsikring og luftgjennomstrømning.

### Utbedringskostnader

**50 000 - 150 000**

## 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Ringmur
Grunnmur/ringmur med kjeller og krypkjeller.	

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	
<p>Det registreres riss/sprekke/avskalling i fuger og puss på mur og betonggulv. Saltutslag og fuktinnslag på deler av mur. Det er trolig ikke montert diffusjonsplast i gulv.</p> <p>Grunnmuren er en gråsteinsmur, og det er vanskelig å registrere eventuelle bevegelser (sprekker og skader) i grunnmuren.</p> <p>Fuktmålinger i bjelkelag viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader. Dette skyldes trolig mangelfull ventilering, Kjeller mangler ventilering, kondenserings skader vil oppstå ved bruksendring av rom. Nærmere kommentert under ventilasjon.</p> <p>Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.</p> <p>Kjelleren fungerer som en grovkjeller, lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing, dette i kombinasjon med utbedring av drenering/fuktsikring.</p> <p>Bedre ventilering.</p>	
<b>TG-2</b>	

## 6.3 Kryp kjeller

Beskrivelse	
Det er en krypkjeller under deler av huset, ingen adkomst.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Ikke kontrollert.	



**Oppsummering av krypkjeller****TG-3**

Krypkjeller er ikke besiktet, manglende ventiler/luftgjennomstrøming i ringmur. Fare for skader i gulv/vegg konstruksjon.

Det registreres manglende fall på terreng fra deler av ringmuren, dette øker fuktbelastningen i krypkjeller.

Krypkjellere er en risikokonstruksjon og bør kontrolleres/inspiseres med jevne mellomrom. Krypkjeller bør ikke benyttes som lagerplass, spesielt ikke til organisk materiale.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmur/ringmur for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Opprette inspeksjonsluke, ventiler i ringmur, og eventuelt diffusjonsplast mot grunn.

**Utbedringskostnader****50 000 - 150 000**

## 6.4 Støttemur

## Beskrivelse

Støttemur oppført i naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

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

Nei

**Oppsummering av støttemur****TG-2**

Retningsavik på kantstein og mur.  
Ingen umiddelbar behov for tiltak.

## 6.5 Balkong, terrasse, platting

## Type

Terrasse

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?

Ja

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord.  
 Påregnelig med ujevnheter og noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.  
 Manglende rekkverk på trapp fra bolig til terrasse.

## Kjellertrapp

-Manglende rekkverk.  
 -Det er ikke synlig sluk i kjellerhals, vanninnsig vil oppstå ved mye nedbør.

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

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.  
 Montere rekkverk på trapp, sikre trinn.  
 Kontrollere sluk, opprette avrenning i kjellerhals.

## Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 6.6 Vinduer og dører

## Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags/enkle glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

## 1.etasje

Vindu i stue sør/vest skiftet i 2023(produksjonsår 2020).  
 Enkelte vinduer synes skiftet i 1995.

## 2.etasje

Vinduer skiftet i senere tid.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Vinduer og dører med varierende alder og stand.

**Merknader:**

- Stedvis nedbrytning/avskalling i enkelte karmen/glass lister som er mye utsatt for sol og fuktighet. Behov for overflatebehandling og utskifting.
- Råte i karm på soveromsvindu sør/øst. Tg:3. Ingen registrert lekkasjer. Anbefales skiftet.
- Gjennomslag av kvist i enkelte vinduer.
- Råte/slitt terrasse dør sør/vest. Tg:3. Ingen registrert lekkasjer. Anbefales skiftet.
- Råte i nedre del av kjellerdør.
- Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler.
- Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.
- Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
- Kraclering/avskalling i eldre kittete vinduer, kondens/vanmerker i karm, vinduer anbefales skiftet.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer 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.

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

- Overflatebehandlinger må påregnes.
- Justeringer/smøring anbefales generelt.
- Utskifting av skadet ytterdører og vindu må påregnes.

**Utbedringskostnader**

**10 000 - 50 000**

## 6.7 Yttervegger

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

Utvendig kledning, stubord, vindski etc, med varierende alder.

Merknader:

-Det er registrert noe nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Stedvis korrodering i musetetting, enkelte steder manglende musetetting, farer for skadedyr. Tegn til mus på loft.

-Det registreres misfarging/ svartesopp i deler av fasader/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.

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

Jevnlige rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Opprette bedre luftning, montere/supplere, musekoster/perforert beslag bak kledningen.

Påviste skader kledning anbefales utbedres.

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

#### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Manglende isolasjon, diffusjon mot kaldt loft, og kott, dette øker varmetapet og større kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring. Tegn til kondensering på loft på befaringsdagen. Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjon og bjelkelag. Treverket anbefales behandlet.

Stedvis noe nedbrytning i treverket.

Vannmerker omliggende pipe på loft, ingen utslag på fukt ved måling på soverom. Dette er opplyst å skyldes tidligere utett pipe/overgang tak/pipe. Eiers kontaktperson opplyser at takhatt ble montert i den forbindelse.

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

Behandle treverk for murr.  
Montere isolasjon, diffusjon mot kalde rom, samt opprette bedre ventilering.

## 6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-3</b>
Takrenner og nedløp av plast påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter. -Taknedløp avsluttet over terrenget, dette øker fuktbelastningen på grunn/ringmur. -Skadet taknedløp ved entre. Normal tid for utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. Føre taknedløp til kum. En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres svai/nedbøy i takflaten. Påregnelig normal ift. alder og konstruksjons oppbygging. Tegn til kondensering på sutak loft, dette skyldes trolig mangelfull ventilering av loft, ikke synlig luftespalte på utvendig takutstikk. I følge eiers representant er det luftespalte over takrennen. Nærmere kommentert under loft konstruksjon.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Etablere lufting på loft og takutstikk. Nærmere gjennomgang/kontroll av luftespalter ved takrenner. Påregnelig med forsterking av takkonstruksjon ved legging av ny og tyngre takteking.	

## 6.11 Taktekking

Type tekking	Eternittplater
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-3</b>
Taket er tekket med eternittplater fra antatt Det gror mose i platene, noe som tilsier at disse trekker til seg fukt. Normal tid før omlegging av asbestsementplater (eternittplater) er 30 - 40 år	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Iht. registreringer og forventet teknisk levetid, bør taktekking skiftet. Ved sanering av asbestsementplater påpekes det at dette er spesialavfall.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>150 000 - 300 000</b>

## 6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
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 mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Snøfanger anbefales etableres for god personsikkerhet.	

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Enkel nivellering 2. etasje Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 50 mm på total planhet gulv på soverom mot øst. Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 50 mm på total planhet gulv på soverom mot vest.	
1. etasje Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 25 mm på total planhet gulv i tv-stue.	
Kjelleretasjer generelt - Registrert stedvis større retningsavvik, ikke kontrollmålt med nivellering.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille.  
Trebjelkelag som er avsluttet i yttervegg av mur og puss vil erfaringsmessig ha noe råteskader i bjelkeender og bunnsvill som følge av fukt i murverket. Registrert høyere fuktinnhold i bjelker mot grunnmur på befaringdagen.  
Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv, det er trolig ikke montert diffusjonstetting i gulv mot grunn, fuktutslag og saltutslag i gulv.  
Registrert større retningsavvik i enkelte rom i bolig på befaringdagen, stedvis noe lokal ujevnheter, ikke unormalt ift. alder.

#### Merknader overflater

- Stedvis noe brukslitasje/krakelering i overflater, påregnelig normal iht. alder. Ikke nærmere beskrevet i rapport.
- Manglende isolasjon, diffusjon mot kaldt loft, og kjeller, dette øker varmetapet og kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring. Trolig er bjelkelag mot kald kjeller heller ikke tilstrekkelig isolert.
- Stedvis krakelering i tapet.
- Stedvis pappet tak, registrert riss/sprekker enkelte steder, påregnelig normalt iht. alder.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

#### Retningsavvik

Det synes ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Estimert kostnad er kun ett estimat.

Påregnelig med isolering av bjelkelag, bedre ventilering.

#### Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

## 6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Pipe er i følge eiers representant foret i ettertid.	

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

#### Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Branntilsyn utført i 2024, ingen avvik ble registrert. Dokumentasjon ikke fremvist, konferer med kontaktperson.

Merknad på befaring:

-Sprekk i pipeløp i kjeller.

-Korrodering i feieluke.

-Manglende luke på antatt luftesjakt i kjeller.

Kontaktperson opplyser at pipe har blitt foret i senere tid.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere luke på pipeløp i kjeller.

Nærmere kontroll av sprekk i pipeløp.

## 6.15 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

#### Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og laminert benkeplate. Antatt oppført på 70/80 tallet. Overflater fremstår god stand iht. alder, stedvis noe brukslitasjer i overflater.

Generell info:

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

Anbefaler montering av waterguard og komfyrvakt.

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

#### Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Misfarging omliggende overgang yttervegg. Ingen utslag på fukt.

Kontaktperson opplyser at filter vil bli skiftet foran salg.



## 6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	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?	Ikke kontrollert
Det foreligger ikke ferdigattest på bolig av denne alder.	
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

## 6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen og lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-3</b>
Innvendig trapper fra antatt byggeåret, trapp er utidsmessig og mangler sikring for å tilfredsstille dagens krav. Stedvis spenninger/knirk i trinn, noe brukslitasje. Rekkverk/trinn tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet. (trinn forhold noe utidsmessig iht. dagens standard.) Rekkverk 2. etasje er målt til 80 cm, dagens krav er 90 cm. Lav høyde i deler av trapper, dagens krav til fri høyde i trappeløp er 2 meter.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Opprette bedre sikkerheten i trapper generelt.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Ukjent
----------------	---------------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eiers kontaktperson opplyser at bolig ble koblet til kommunalt avløpsnett på tidlig 2000 tallet. Tilkbling skal ha blitt ført via eksisterende septiktank. For nærmere informasjon konferer kontaktperson.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
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 med varierende alder, ingen registrert skader på synlig opplegg, ukjent om det montert solirør i bolig.

Merknad:

- Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger.

-Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Oppgradering av soilrør må påregnes.

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

Vannrør med varierende alder.

Merknader:

- Stedvis iring på synlig kobberrør, ingen registrert lekkasje.

- Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost og kondensering.

Deler av vannrør 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.

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 / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

## 6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer, Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Måler montert i 2016. Eiers representant opplyser at det er installert ny komfyrvakt for 1 ½ år siden.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
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 eldre alder.  
Boligen har eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.  
EL-anlegget vil ha liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk.

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 forenklede 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 et eldre el-anlegg uten dokumentasjon. Det anbefales at gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektro faglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## 6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ikke utført.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

#### Oppsummering av varmesentral

Varmepumpe luft til luft opplyst montert des. 2023, ingen avvik registrert eller opplyst.  
Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.  
Anbefaler jevnlig service.

Ukjent om det finnes oljetank på eiendommen.

## 6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	

Årstall	
2020	
Størrelse	
28L	
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
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>
<p>Bereeder fra antatt 2020.  Merknad:  -Ingen lekkasjesikring, ingen behov for tiltak ift. rommets bruk.</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>	

## 6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-3</b>
<p>Bygningen har naturlig ventilasjon, utluftning er basert på ventilering via vindusventiler, dette er ikke tilstrekkelig ift. bruksbelastning.  Kondensering/nedbrytning i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.  Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.</p> <p>Kjelleretasjen har begrenset ventilering, dette fører til kondensering, høyere fuktverdier registrert i treverk på befaringsdagen.  Eiers representant opplyser at det i tillegg lufteventiler i vinduer, er opprette åpning i kilt steinmur som fungerer som lufteventil. Det skal fungerer bra, og kjelleren tørker raskt opp igjen om det kommer inn fukt under kjellerdør når det regner ute.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Mekanisk ventilasjon på bad, og klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.  Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.</p>	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## Det er behov for totalreovering 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 tapet på vegg, med belegg på vegg i dusjsonen.

Utstyr: Badekar, servant i innredning og toalett.

Naturlig avtrekk.

Stråleovn.

Ca 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist ved innredning.

22-25 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av belegg.

Merknader:

-Skadet/utett belegg omliggende sluk/rørøppstikk i gulv, manglende oppbrett av belegg i ved dørterskel. Våtrom fremstår utett, fare for lekkasjer ved bruk. Påregnelig med oppgradering.

-Svimerker i overflater overliggende stråleovn.

-Sluk/avløp under badekar er ikke besiktet.

-Svelling i sideplate tilknyttet innredning.

-Lyd i avløpsrør, tilbakeslag i sluk ved spyling. Anbefaler nærmere kontroll/utbedring.

-Naturlig ventilering, manglende luftespalte på dør. Registrert kondensering/krakelering i vindu.

Vindu gikk ikke opp.

-Lekkasje i kobling til blandebatteri ved badekar.

Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.

Hulltaking er foretatt via vegg av plank fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

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

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

## Anbefalte tiltak

Våtrom fremstår utett, fare for lekkasjer ved bruk. Påregnelig med oppgradering.

## Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

#### Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur av betong og yttervegger i betongelement.

Pulttak i tre som er teknet med stålplater.

Stålport m/port åpner, opplyst montert i 2000.

Merknader:

-Grilvstøpt plate, stedvis riss/sprekker, trolig ikke benyttet tilstrekkelig armering ved oppføring.

-Manglende tetting mellom betongelement, fuktinnsig.

-Betongelement er oppført med tilstrekkelig overheng, og det er ikke benyttet beslag, dette fører til fuktinnsig.

-Råte i vinduskarm, ett glass skiftet 2024.

-Nedbrytning/råte i stuevindu sør/vest.

-Korrodering i port og skinner.

-Generell råte i listverk/stubord.

-Det er ikke montert takrenne m/nedløp.

-Avskalling og begynnende råte i ytterdør.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.

Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.

## 6.26 Øvrig: Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendige dører med slett/profilert utførelse, varierende alder.

#### Oppsummering av øvrig

TG-2

Innvendige dører med varierende alder. Stedvis noe slitt i overflater og låskasser, påregnelig normal iht. alder.

Det er ikke luftespalter på innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

Enkelte dører tillslutter karm skjevt, og tar i karm.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprette luftespalter, justere dører generelt.

Dører anbefales skiftet.

## 6.27 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant