

Fredheimsvegen 1 4350 KLEPPE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1999

BRA: 128 m²

BRA-i: 102 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

12

TG-3

4

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, 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 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/26668>

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

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering

Belegg på gulv, malt tapet på vegg, og belegg på vegg i dusjnisen.

Vegg overflater opplyst oppmalt i 2024.

Utstyr: Dusjnise, toalett, og servant i innredning.

Mekanisk avtrekk, tilfredstillende avtrekk.

Ca 6 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Ca 25 mm sillikonert dørterskel, synlig oppbrett av belegg.

-Overflater og utstyr stedvis fremstår noe slitt.

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

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

Merknader:

-Fall til sluk er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggende sluk ved spyling.

-Sokkel for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

-Det er ikke tilstrekkelig tette sjikt rundt rørføringer i vegg til servant eller som oppbrett/sokkel omliggende avløpsrør toalett. Fare fore lekkasje.

-Eventuell lekkasje vann utenfor dusj nisjen vil ledes til utett tette sjikt omliggende avløp toalett og dørterskel og forårsake skader.

-Toalett festet med skruer, punktert membran.

-Stedvis misfarging og soppdannelser, hovedsakelig i dusjnisen.

-Riss/sprekk i sveiset belegg, samt løs nedre del av belegg i dusjnisen.

-Hakk i servant.

-Belegg synlig klemt i sluk, belegg er ikke synlig ført under klemring.

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

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

Anbefalte tiltak

Ift. påpekte merknader tilfredsstillende ikke våtrom dagens krav til tetthet, anbefaler oppgradering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: 1. etasje - Bad

Oppsummering

Belegg på gulv, og malt tapet på vegg.
Utstyr: Dusjnisje/badekar, toalett og servant i innredning.
Mekanisk avtrekk, tilfredstillende avtrekk.
Ca 30 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.
Ca 30 mm dørterskel, ca 25 mm oppbrett av belegg.

Overflater og utstyr fremstår noe slitt.
-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.
-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Merknader:

-Fall til sluk er mindre enn referansenivået.
-Det er ikke tilstrekkelig tette sjikt rundt rørføringer i vegg til servant eller som oppbrett/sokkel omliggende avløpsrør toalett. Fare fore lekkasje. Eventuell lekkasje vann vil ledes til utett tette sjikt omliggende avløp toalett forårsake skader.
-Toalett festet med skruer, punktert membran.
-Stedvis misfarging i belegg.
-Belegg synlig klemt i sluk, belegg er ikke synlig ført under klemring.
-Iring ved innfestning til sistene.
-Vegg overflater opplyst oppmalt i 2022, stedvis krakelering i hjørner.
-Svelling i bunnplater under servant, ingen utslag på fukt.
-Riss i sveiset skjøl på gulv.

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

Anbefalte tiltak

Ift. påpekte merknader tilfredsstillende ikke våtrom dagens krav til tetthet, anbefaler oppgradering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: 1. etasje - Vaskerom

Oppsummering

Belegg på gulv og malt tapet på vegg.
Utstyr: Utslagsvask i innredning, bereder, stoppekran, vannmåler og vannuttak for vaskemaskin.
-Innredning montert i 2020.
Mekanisk avtrekk, tilfredstillende avtrekk.
Ca 11 mm fall fra gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Sluk ikke tilstrekkelig kontrollert grunnet manglende tilkomst.
Ca 38 mm dørterskel, ca 25 m oppbrett av belegg i dørterskel.

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

Merknader:

-Fall til gulv er mindre enn referansenivået.
-Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Fare fore lekkasje.
-Riss/sprekk i sveiset skjøl i belegg på gulv.
-Ujevn løs belegg/tapet ved dør.
-Mangelfull tetting omliggende vannuttak i våtsonen/utslagsvask.

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

Anbefalte tiltak

Ift. påpekte merknader tilfredsstillende ikke våtrom dagens krav til tetthet, anbefaler oppgradering.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Ikke synlig grunnmursplast, varierende praksis på denne typen konstruksjon.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Merknad:

-Motfall på belegningsstein mot terrasse, økt fukt belastning og nedbrytning i nedre del av terrasse. Belegningsstein og forstøtningsmur m/rekkverk er opplyst oppført i 2017.

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.

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.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Normal slitasje/tørke sprekker i overflater, påregnelig med rengjøring og overflatebehandling.

Terrasse er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.

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

Dragerender mangler beslag, søyler står nære terrenget ved entre, dette fører til økt fuktbelastning på treverket. Påregnelig med jevnlig behandling.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, stedvis nedbrytning i overflater som er utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

-Noe svelling/slitt overflate ytterdør entre, anbefales skiftet for å hindre lekkasje.

-Terrasse dør henger, mindre justering er påregnelig for å hindre luft lekkasje.

-Vindu soverom nord 2. etasje tar i karm og har behov for mindre justering.

-Generell iring i beslag/hengsler, stedvis noe korrodering i eldre hengsler.

-Punktert glass i vindu i stue.

-Sprekk karm ved innfestning av hemper vindu 2. etasje sør.

Normal tid før utskifting av stål vinduer/ 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.

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, da spesielt på eldre vinduer og dører.

Justeringer/smøring anbefales.

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

Yttervegger

Oppsummering

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

Merknader:

- Det registreres misfarging/ svertesopp i deler overflater.
- 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.
- Liten drengs/luftespalte over vannbord, anbefales oppgradert for å hindre fukt/kondensskader.
- Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert, dette øker faren for muse aktivitet i bolig.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Justere/suplere musetetting bak kledning.

Taktekking

Oppsummering

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

Merknad:

- Ujevn bly, noe avskalling i overflate bly omliggende pipe. Ingen registrert fukt innvendig.
- Sprekk i bly i overgang vegg/tak mot sør, ingen registrert lekkasje.

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.

Behandle bly i overgang tak/pipeløp.

Utbedre/skifte bly i overgang sør.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter og lys laminert benkeplate.

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

Merknad:

- Stedvis krakelering i overflater.
- Gliper/svelling omliggende innredning, ingen registrert fukt.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Merknader:

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

Ledningsnett

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

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

Anbefalte tiltak

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

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

Vannledninger

Oppsummering

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

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør.

-Tetthet i fordeler skap for vann anbefales kontrolleres nærmere.

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

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll av tetthet i fordeler skap for vann.

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

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe luft til luft, 2015, ingen spesielle merknader registrert eller opplyst.

Anbefalte tiltak

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefaler kontroll/service av anlegget.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.

-Brunnsvidd i stikkontakt.

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.

Nærmere kontroll/vurdering av stikkontakt.

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har mekanisk avtrekk på våtrom, bolig for øvrig er ventilert via ventiler i vinduer.

Ved bruksendring vil det kunne oppstå kondensering i vinduer.

Kondensering/avskalling i vindu i stue skyldes punktert glass.

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

Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover vindus ventiler, anbefaler montering av vegg ventiler.

Ventilasjonsanlegget anbefales skiftet, kanaler anbefales rengjort.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Øvrig: Skorstein over tak

Oppsummering

Pipe over tak er mangler behandling, ingen registrert fukt innvendig.

Bly rundt pipe mangler behandling og vil over tid tørke ut og sprekke, noe ujevn montert.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år), eventuelt montering av heldekkende beslag.

Behandle bly i overgang tak/pipeløp.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildøkket og ligger under bakkenivå.

Lovlighet

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Soveromsvindu 2. etasje sør har hempe som hindrer tilfredstillende mulighet for rømning, anbefaler nærmere kontroll ift. lovlighet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.1.2025

Rapportdato
10.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Tore Høiland**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

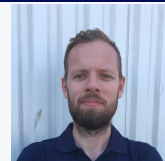
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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

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, 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.

Informasjon om boligen

Adresse: **Fredheimsvegen 1, 4350 Kleppe**

Kommunenr: **1120**

Gårdsnr: **1**

Bruksnr: **1678**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1999 - lht. eiendomsverdi**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

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

Bygningen generelt fremstår i normal stand iht. alder.

Registrerte anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje.

Enkelte konstruksjoner har utgått/eller er nær utgått sin forventet levetid, og eller har mangler og må påregnes oppgraderes på kortere sikt.

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

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere 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	33	33	0	0	0
1. etasje	69	69	0	0	30
Garasje	26	0	26	0	0
Totalt m²	128	102	26	0	30

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	33	33	0	3 soverom, gang og bad.- BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	69	69	0	Entre/gang, bad, soverom, vaskerom og stue/spisestue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	
Garasje	26	0	26		Garasje. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	128	102	26		

Kommentar til arealberegning

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

Terrasse - 30 m² - TBA

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?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
<p>Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Ikke synlig grunnmursplast, varierende praksis på denne typen konstruksjon.</p> <p>Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom. Merknad: -Motfall på belegningsstein mot terrasse, økt fukt belatning og nedbrytning i nedre del av terrasse. Belegningsstein og forstøtningsmur m/rekkverk er opplyst oppført i 2017.</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>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<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
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Normal slitasje/tørke sprekker i overflater, påregnelig med rengjøring og overflatebehandling. Terrasse er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling. Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Dragerender mangler beslag, søyler står nære terrenget ved entre, dette fører til økt fuktbelastning på treverket. Påregnelig med jevnlig behandling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling må påregnes.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2. etasje Vinduer på soverom sør skiftet i 2024.	
1. etasje Vindu på soverom nord skiftet i 2024.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
<p>Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, stedvis nedbrytning i overflater som er utsatt for sol og fuktighet.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Noe svelling/slitt overflate ytterdør østre, anbefales skiftet for å hindre lekkasje. -Terrasse dør henger, mindre justering er påregnelig for å hindre luft lekkasje. -Vindu soverom nord 2. etasje tar i karm og har behov for mindre justering. -Generell iring i beslag/hengsler, stedvis noe korrodering i eldre hengsler. -Punktert glass i vindu i stue. -Sprekk karm ved innfestning av hemper vindu 2. etasje sør. <p>Normal tid før utskifting av stål vinduer/ 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.</p> <p>Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Overflatebehandlinger må påregnes, da spesielt på eldre vinduer og dører. Justeringer/smøring anbefales. Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.</p>	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning opplyst malt i 2016.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

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

Merknader:

- Det registreres misfarging/ svartesopp i deler overflater.
- 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.
- Liten drems/luftespalte over vannbord, anbefales oppgradert for å hindre fukt/kondensskader.
- Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert, dette øker faren for muse aktivitet i bolig.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Justere/suplere musetetting bak kledning.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

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

6.7 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-1**

Mindre spalter for lufting av takkonstruksjon, ingen registrerte skader innvendig.
For nærmere kontroll må konstruksjon åpnes opp.

6.8 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken, Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking**TG-2**

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

Merknad:

- Ujevn bly, noe avskalling i overflate bly omliggende pipe. Ingen registrert fukt innvendig.
- Sprekk i bly i overgang vegg/tak mot sør, ingen registrert lekkasje.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
Behandle bly i overgang tak/pipeløp.
Utbedre/skifte bly i overgang sør.

6.9 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak**TG-3**

Det er ikke montert snøfangere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader**Under 10 000**

6.10 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

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

Merknad:

- Stedvis krakelering i overflater.
- Gliper/svelling omliggende innredning, ingen registrert fukt.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.

6.11 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? Ja

Soveromsvindu 2. etasje sør har hempe som hindrer tilfredstillende mulighet for rømning, anbefaler nærmere kontroll ift. lovlighet.

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
Brannslukningsapparat fra 2016. Røykvarslere ikke montert på befaringsdagen.	

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

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret, ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.
Merknader:

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

Ledningsnett

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

6.13 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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?	Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

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

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør.

-Tetthet i fordeler skap for vann anbefales kontrolleres nærmere.

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

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere kontroll av tetthet i fordeler skap for vann.

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

6.14 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
Lys skinne montert i stue i 2010 - Hatteland elektriske. Ny måler montert i 2016. Noe nytt el- anlegg i forbindelse med innredning av garasje i 2016.	
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

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Elektriske anlegget med varierende alder, oppgradert med lys skinne i stue 1. etasje i 2010.

Merknad:

-Dokumentasjon fra ved oppføring og montering av lys skinne foreligger. Hatteland elektriske, dokumentasjon fremlagt.

-Noe nytt el- anlegg i forbindelse med innredning av garasje i 2016. Hatteland elektriske, dokumentasjon ikke fremlagt.

-Det ble etter befaring, 05.02.25 utført el-kontroll av el-anlegget, eier opplyser at registrerte feil og mangler vil bli utbedret foran salg.

Konferer med eier for nærmere informasjon og tilgang til el-kontroll og samsvarserklæringer.

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 øtilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.15 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Når var siste service på anlegget?

Service opplyst utført i 2022.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-2

Varmepumpe luft til luft, 2015, ingen spesielle merknader registrert eller opplyst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. Anbefaler kontroll/service av anlegget.

6.16 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1999	
Størrelse	
200L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid. -Brunnsvidd i stikkontakt.	
Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig. Nærmere kontroll/vurdering av stikkontakt.	

6.17 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Bygningen har mekanisk avtrekk på våtrom, bolig for øvrig er ventilert via ventiler i vinduer. Ved bruksendring vil det kunne oppstå kondensering i vinduer. Kondensering/avskalling i vindu i stue skyldes punktert glass. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover vindus ventiler, anbefaler montering av vegg ventiler.
Ventilasjonsanlegget anbefales skiftet, kanaler anbefales rengjort.
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.18 Våtrom: 2. etasje - Bad

Det er behov for totalreovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av våtrom

Belegg på gulv, malt tapet på vegg, og belegg på vegg i dusjnisen.
Vegg overflater opplyst oppmalt i 2024.
Utstyr: Dusjnise, toalett, og servant i innredning.
Mekanisk avtrekk, tilfredstillende avtrekk.
Ca 6 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.
Ca 25 mm sillikonert dørterskel, synlig oppbrett av belegg.

-Overflater og utstyr stedvis fremstår noe slitt.
-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.
-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Merknader:

-Fall til sluk er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggende sluk ved spyling.
-Sokkel for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.
-Det er ikke tilstrekkelig tette sjikt rundt rørføringer i vegg til servant eller som oppbrett/sokkel omliggende avløpsrør toalett. Fare fore lekkasje.
-Eventuell lekkasje vann utenfor dusj nisjen vil ledes til utett tette sjikt omliggende avløp toalett og dørterskel og forårsake skader.
-Toalett festet med skruer, punktert membran.
-Stedvis misfarging og soppdannelser, hovedsakelig i dusjnisen.
-Riss/sprekk i sveiset belegg, samt løs nedre del av belegg i dusjnisen.
-Hakk i servant.
-Belegg synlig klemt i sluk, belegg er ikke synlig ført under klemring.

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

Anbefalte tiltak

Ift. påpekte merknader tilfredsstillende ikke våtrom dagens krav til tetthet, anbefaler oppgradering.

6.19 Våtrom: 1. etasje - Bad

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Belegg på gulv, og malt tapet på vegg.

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

Mekanisk avtrekk, tilfredstillende avtrekk.

Ca 30 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Ca 30 mm dørterskel, ca 25 mm oppbrett av belegg.

Overflater og utstyr fremstår noe slitt.

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

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

Merknader:

-Fall til sluk er mindre enn referansenivået.

-Det er ikke tilstrekkelig tette sjikt rundt rørføringer i vegg til servant eller som oppbrett/sokkel

omliggende avløpsrør toalett. Fare fore lekkasje. Eventuell lekkasje vann vil ledes til utett tette sjikt

omliggende avløp toalett forårsake skader.

-Toalett festet med skruer, punktert membran.

-Stedvis misfarging i belegg.

-Belegg synlig klemt i sluk, belegg er ikke synlig ført under klemring.

-Iring ved innfestning til sistene.

-Vegg overflater opplyst oppmalt i 2022, stedvis krakelering i hjørner.

-Svelling i bunnplater under servant, ingen utslag på fukt.

-Riss i sveiset skjøl på gulv.

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

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

Anbefalte tiltak

Ift. påpekte merknader tilfredsstillende ikke våtrom dagens krav til tetthet, anbefaler oppgradering.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.20 Våtrom: 1. etasje - Vaskerom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Belegg på gulv og malt tapet på vegg.
Utstyr: Utslagsvask i innredning, bereder, stoppekran, vannmåler og vannuttak for vaskemaskin.
-Innredning montert i 2020.
Mekanisk avtrekk, tilfredstillende avtrekk.
Ca 11 mm fall fra gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Sluk ikke tilstrekkelig kontrollert grunnet manglende tilkomst.
Ca 38 mm dørterskel, ca 25 m oppbrett av belegg i dørterskel.

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

Merknader:

-Fall til gulv er mindre enn referansenivået.
-Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Fare fore lekkasje.
-Riss/sprekk i sveiset skjøt i belegg på gulv.
-Ujevn løs belegg/tapet ved dør.
-Mangelfull tetting omliggende vannuttak i våtsonen/utslagsvask.

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

Anbefalte tiltak

Ift. påpekte merknader tilfredsstillende ikke våtrom dagens krav til tetthet, anbefaler oppgradering.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.21 Øvrig: Innvendig trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeåret.
Stedvis noe brukslitasje i overflater, påregnelig normalt iht. alder.
Håndlister behøver etterstramming.

6.22 Øvrig: Etasjeskillet

Beskrivelse

Toppdekker og overflater i bolig hovedsakelig fra byggeåret. Soverom 1. etasje oppgradert i senere tid.

Merknader:

- Stedvis vannmerker, svelling og noe slitt parkett, hovedsakelig omliggende, kjøkkeninnredning ytterdør i 1. etasje. Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling.
- Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder. Toppdekker i 1. etasje anbefales oppgradert.
- Sprekke i veggplate ved kottdør 2. etasje.
- Stedvis gjennomslag av kvist, krakelering og avskalling panelte himlinger.

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.

Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt.

Det ble på befaringsdagen ikke avdekket unormal avvik, selv om disse må påregnes justert før en eventuelt monterer nytt toppdekke.

Enkel nivellering

2. etasje

Ved enkel nivellering registreres det ca 10 mm avvik på total planhet gulv på soverom nord.

Ved enkel nivellering registreres det ca 10 mm avvik på total planhet gulv i gang.

1. etasje

-Ved enkel nivellering registreres det ca 8 mm avvik på total planhet gulv i stue/spisestue.

-Ved enkel nivellering registreres det ca 10 mm avvik på total planhet gulv på soverom.

6.23 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med hvit profilert utførelse.

Normal slitasje i overflater og låskasser iht. alder.

Merknader:

- Det er ikke luftspalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
- Dørblad opplyst skiftet i 2010.
- Begynnende avskalling i nedre del av dørblad på badetrom.

6.24 Øvrig: Skorstein over tak

Beskrivelse

Pipeløp av element, utvendig pusset.

Merknader innvendig:

- Pipa er innkledd på 2 sider på loft.
- Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Anbefaler montering av brannstein.
- Pipe feiet den 22.10.2021, dokumentasjon fremlagt.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Pipe over tak er mangler behandling, ingen registrert fukt innvendig.

Bly rundt pipe mangler behandling og vil over tid tørke ut og sprekke, noe ujevn montert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år), eventuelt montering av heldekkende beslag.
Behandle bly i overgang tak/pipeløp.

6.25 Øvrig: Takrenner og nedløp

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
-Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp må påregnes.

6.26 Øvrig: Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i betongblokker, ingen spesielle merknader registrert.
Merknad:
-Mindre skade på mur ved innkjørsel er utbedret av huseier.
-Stedvis avskalling i overflate rekkverk, anbefaler montering overflatebehandling, samt montering av beslag overtopprekke.
-Belegningsstein og forstøtningsmur m/rekkverk er opplyst oppført i 2017.

6.27 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

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

Merknader:

- Port og port åpner montert i 2016.
- Yttervegger og etasjeskiller ble isolert og platet i 2016.
- El- anlegg noe oppgradert i 2016.
- Svinnriss i stedstøpt gulv, påregnelig normalt.
- Ikke synlig musetetting bak kledning.
- Punktert glass i dør til garasje.
- Eier opplyser at det tidvis kjennes noe trekk underliggende bunnsvill.
- Manglende ventiler, kondensering vil oppstå ved bruksendring av garasje.
- Taknedløp mot vei er avsluttet over terrenget, økt fuktbelasting på omliggende mur/terreng.

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 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant