

Austbøvegen 5 A 4340 BRYNE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1977

BRA: 281 m²

BRA-i: 242 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

7

TG-2

20

TG-3

8

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31560>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Støttemur

Oppsummering

Rekkverk mangler på deler av murer. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Sig/retningsavvik i mur omliggende kjellertrapp og kubbemur mot sør.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong vest oppført i betong/overliggende garasjerom.

Tekking, oppbrett av tekking er ikke kontrollerte grunnet overliggende terrasse platting.

Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord/rekkverk, behov for overflatebehandling.

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

Balkong sør oppført i betong.

Råte/retningsavvik i rekkverk. Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde, eller avstand på spiler. Tg:3

Stedvis avskalling i underliggende betongdekke, synlig korrodering i armering.

Anbefalte tiltak

Rekkverk balkong sør må skiftes.

Balkong behandles og pusses underside. Anbefaler montering av tekking.

Generell overflatebehandling må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder, hovedsakelig skiftet 2007/2013/2014.

-Registrert råte/skader/svelling i kjellerdør, terrassedør 1.etasje. samt store deler av vinduer kjeller/1.etasje vest.

-Svelling og utslag på fukt i vindusforing på soverom kjeller sør. Riss/bom i utvendig sålebank.

-Mindre svelling i vindusforing på bad 1. etasje, ingen utslag av fukt ved overflatemåling.

-Svelling/krakelering i vinduforing og foring til balkongdør på soverom 1. etasje, ingen utslag av fukt ved overflatemåling.

-Fuktutslag i vindusforing på mindre soverom 1. etasje.

-Defekt vindu i garasjerom.

-Stedvis iring/korrodering i hengsler/beslag.

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Utskifting av enkelte ytterdører/vinduer pga. skade/slitasje må påregnes på kortere sikt.
Generell smøring/behandling av beslag/hengsler.
Overflatebehandlinger må påregnes.
Skifte skadet vindusforinger ved skifte av vinduer.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Det er ikke etablert stige for feier på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Ukjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på ca 20 mm avvik på total planhet, og 15 mm på lokal planhet(2m)

Merknader overflater:

- Toppdekker og overflater med varierende alder og stand.
- Stedvis bruksmerker, gliper og falming i toppdekke, påregnelig normalt ift. alder.
- Registrert svelling/skadet parkett omliggende terrassedør 1. etasje vest, dette skyldes utett/skadet dør. Påregnelig med oppgradering.
- Registrert fuktmerker omliggende stikk på same vegg, ukjent om dette kan tilbakeføres til dør, eller pipeløp. Nærmere kontroll anbefales.
- "Bom" mangelfull dekning/heft av fliselim under flis i entre/kjøkken i kjeller. Fliser er noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet.
- Stedvis brukslitasje, riss i vegg overflater, ikke nærmere beskrevet i rapport.
- Registrert kondens/soppdannelser i hjørne på soverom 1.etasje. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Anbefaler at det opprettes bedre ventilering i bolig.

Anbefalte tiltak

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.
Skifte toppdekke i stue/kjøkken, dette bør utføres ved skifte av terrassedør.
Nærmere kontroll av tetthet omliggende pipeløp, samt overgang balkong/husvegg.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Kjeller - Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade."

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: Under 10 000

Øvrig: Skorstein over tak

Oppsummering

-Riss/sprekk/avskalling i pipeløp, fare for lekkasjer ved manglende tiltak.
Anbefaler montering av heldekkende beslag. Normal kostnad er +- 10 000,-
-Krav til høyde skorstein over tak er ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Montere pipebeslag over tak.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Øvrig: Utvendig trapp

Oppsummering

Sprekk/avskalling i flislagt trapp ved entre 1. etasje. Trapp mangler rekkverk.
Deler av rekkverk til kjellertrapp er lav ift. dagen krav til høyde.
Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak

Utbedre overflater, montere rekkverk.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering med varierende alder, hovedsakelig oppgradert. Det bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).
Det stedvis salt/kalk utslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering.
Iht. alder nærmer drenering fra byggeår seg forventet alder for utskiftning/oppgradering.

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Synlig grunnmurplast omliggende garasjerom er ikke synlig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg. Registrert noe fukt i hjørne i garasjerom på befaringsdagen.

Ukjent om det er benyttet grunnmursplast på dela av grunnmur boligdel som ikke er oppgradert, det var byggetidspunktet varierende praksis, grunnmuren ble den gang normalt innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

Terrenget omkring boligen synes å helle fra grunnmur, det er ikke foretatt måling.
Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.
Avdekke grunnmursplast boligdel, montere klemlist.
Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres stedvis riss/sprekk i grunnmur, hovedsakelig omliggende garasje.
Riss/avskalling i synlige fuger mellom element, påregnelig med re-sillikoner for hindre lekkasjer.
Stedviss riss/avskalling i smyg/sålebenker.
Noe retningsavvik og kjørespor i gårdsrom av beleggningsstein, kan tilbakeføres til grunnarbeid.

Anbefalte tiltak

Re-sillikonere element.

Utbedres skadet puss/sålebank omliggende kjellervinduer. Bør utbedres i forbindelse med utskiftning av vinduer.

Rom under terreng

Oppsummering

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

Ventilering av rom med spalteventiler i vindu.

Anbefalte tiltak

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

Opprette bedre ventilering i bolig generelt.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning med varierende alder, stedvis oppgradert i senere tid.

Noe nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Det registreres stedvis misfarging/ svertesopp i deler av fasader/panel takutstikk.

Museband av varierende alder og stand, stedvis korrodering, samt stedvis manglende. Registrert museaktivitet på loft.

Mangelfull lufting bak deler av kledning. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

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

Stedvis rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning, samt opprette bedre luftning bak deler av kledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Stedvis kondensering i sutak, hovedsakelig omliggende avkast for våtrom og kjøkken.

Generelle info:

Yttertak mot 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

Lufting/ventilering bør forbedres.

Nærmere kontroll/utbedring ift. tetthet og isolering av bjelkelag.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, tegn til lekkasjer i skjøter. Ift. alder må det påregnes oppgradering på kortere sikt.

Ukjent om eiendommen har seperatsystem.

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.
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.
Stedvis "klemte" luftespalter ved takfot loft, manglende ventilering i takutstikk, registrert stedvis kondensering i sutak på loft, hovedsakelig omliggende avskast bad og kjøkken.
For videre omtale se "Loft" (konstruksjons oppbygging)

Anbefalte tiltak

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

Taktekking

Oppsummering

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

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

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

Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.

Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp fra byggeåret, tilsynelatende oppgradert i overflater i senere, god stand.
Manglende håndløper på vegg.
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.
Nedre del av trapp er lavere en dagens krav til fri høyde på 2m.

Anbefalte tiltak

Sikre trapp iht. dagens krav.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør med varierende alder, ingen avvik registrert på synlig opplegg.
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

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 registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Oppsummering

Vannrør med varierende alder, hovedsakelig oppgradert i senere tid.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør og koblinger, ingen registrert lekkasje.

Rør i rør er ikke avsluttet i samleskap med avløp til sluk, iht intensjonen i forskriften. Samle stokker montert i garasje rom, ingen umiddelbar behov for tiltak.

-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.

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

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

Anbefalte tiltak

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

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

Elektrisk

Oppsummering

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

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).

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

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig 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.

Eier opplyser at Lyse har foretatt kontroll av el-anlegget, dokumentasjon ikke fremvist på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

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

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe luft til luft, (produksjonsår 2015/2007), varmpumper er ikke funksjonstestet.

Ingen avvik opplyst av selgere.

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.

Ukjent om det oljetank på eiendommen.

Anbefalte tiltak

Service/vedlikehold av varmepumpe må påregnes.
Nærmere kontroll ift. oljetank.

Varmtvannsbereder: 1999

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.
Bereder er ikke lekkasje sikret med avrenning til avløp, ift. plassering er det ikke umiddelbar behov for tiltak.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

Det er manglende tilluftspalte ved dører.

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft).

-Registrert kondens/soppdannelser i hjørne på soverom 1.etasje. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Anbefaler at det opprettes bedre ventilering i bolig.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det opprettes mekanisk ventilering, samt tilluftspalte ved dører for optimal ventilering.

Våtrom: 1.etasje - Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne svelle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Dette kan føre til råte, muggvekst og behov for utskifting.

-Motfall fra gulv ved dør til sluk under boblekar, funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.

-Noe vannansamling omliggende sluk i dusj ved spyling, funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.

-Misfarging/soppdannelser i fuger i dusjnisen.

-Riss/sprekk i sillikonfuge i overgang gulv/vegg ved dør.

-Mindre avskalling i fuge/flis ved innkassing til boblekar, ingen umiddelbar behov for tiltak.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Rengjøring i fuger i dusjnisen.

Re-sillikonere overgang gulv/vegg ved dør.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt avløp til vaskemaskin og i vegg til servant.

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr i normal stand iht. alder. (boblekar er ikke funksjonstestet.)

Merknader:

-Mindre lekkasje i overgang slange/dusjhode i dusjnisen.

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

-"treg" oppsamling av vann i sisternen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Skifte pakning i overgang slange/dusjhode.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, eventuelt montere waterguard tilknyttet sisternen.

Nærmere kontroll/utbedring av sflottør/pakning.

Våtrom: Kjeller - Bad

Oppsummering av sanitærutstyr

-Soppdannelser i overgang servant/vegg.

-Dusjkaninett er ikke funksjonstestet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Resillikonere overgang servant/vegg.

Oppsummering av ventilasjon

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Ulyd i vifte.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Nærmere kontroll/utbedring av avtrekksvifte.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen.

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

Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Målt høyd epå soverom i kjeller ca 1,45m

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Det er ikke gasstett dør mellom garasje og bolig, og det er ikke etablert sluse med undertrykk.

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

Eldre brannslukningsapparat

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.5.2025

Rapportdato
22.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: Stian Søhol Henriksen

Tilstede ved inspeksjon: Nei

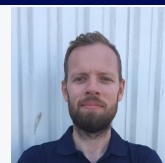
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Skjeggkre opplyst registrert og bekjempet i 2019. Konferer med eier ift. benyttet tiltak.

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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



Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:

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

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

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.

Ukjent om det oljetank på eiendommen, anbefaler nærmere kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse: Austbøvegen 5 A, 4340 Bryne

Kommunenr: 1121

Gårdsnr: 3

Bruksnr: 510

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1977 - lht. innflyttingsløyve.

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med grunnmur i betongelement.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.

Betongdekke og tre bjelkelag mellom etasjer.

Valmet saltak i tre som er tekket med betongtakstein, med flatt tekket tretak mellom bolig og garasje.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen med varierende alder og stand, stedvis oppgradert i senere tid.

Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og brukslitasje.

Enkelte konstruksjoner har utgått sin forventet levetid, og eller har mangler og må påregnes oppgraderes.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger. Konferer med selger for nærmere informasjon.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	104	104	0	0	46
Kjeller	138	138	0	0	0
Garasje	39	0	39	0	0
Totalt m²	281	242	39	0	46

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	104	104	0	Entre/gang, 2 soverom, stue/spisestue/kjøkken og bad/vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	
Kjeller	138	48	90	Entre/gang/kjøkken, 2 soverom, og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	Garasje rom og bod. - BRA-i (internt bruksareal)
Garasje	39	0	39		Garasje rom. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	281	152	129		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming(variærede tykkelser på utforete vegger), samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Balkong - 5 m2 -TBA

Balkon over garasje - 41 m2 - TBA

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplysning gitt i egenerklæring: "Drenering rundt hus er fikset i to forskjellige perioder Fra garasje og i hage på baksiden før jeg kjøpte huset. fra kjelleringang til garasje kjeller drenert i 2014 av meg" "Drenering fra kjellertrapp til nedre garasje gjort av huseiger Drenering fra garasje/kjeller til øvre garasje utført før selgers kjøpte huset"	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
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?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Drenering med varierende alder, hovedsakelig oppgradert. Det bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Det stedvis salt/kalk utslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering. Iht. alder nærmer drenering fra byggeår seg forventet alder for utskiftning/oppgradering. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Synlig grunnmurplast omliggende garasjerom er ikke synlig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg. Registrert noe fukt i hjørne i garasjerom på befaringsdagen. Ukjent om det er benyttet grunnmursplast på dela av grunnmur boligdel som ikke er oppgradert, det var byggetidspunktet varierende praksis, grunnmuren ble den gang normalt innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres. Terrenget omkring boligen synes å helle fra grunnmur, det er ikke foretatt måling. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.
Avdekke grunnmursplast boligdel, montere klemlist.
Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
-------------------------	--------------------

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
-----------------	-------------------

Type grunnmur i kjeller	Annet
-------------------------	-------

Betongelement.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
---	----

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres stedvis riss/sprekk i grunnmur, hovedsakelig omliggende garasje.
Riss/avskalling i synlige fuger mellom element, påregnelig med re-sillikoner for hindre lekkasjer.
Stedvis riss/avskalling i smyg/sålebenker.
Noe retningsavvik og kjørespor i gårdsrom av beleggningsstein, kan tilbakeføres til grunnarbeid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Re-sillikonere element.
Utbedres skadet puss/sålebenk omliggende kjellervinduer. Bør utbedres i forbindelse med utskiftning av vinduer.



6.3 Støttemur



Beskrivelse

Støttemur oppført i betongblokker.
Støttemur oppført i naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

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

Ja

Oppsummering av støttemur

TG-3

Rekkverk mangler på deler av murer. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Sig/retningsavvik i mur omliggende kjellertrapp og kubbemur mot sør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk bør etableres.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng TG-2	
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Ventilering av rom med spalteventiler i vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Opprette bedre ventilering i bolig generelt.	

6.5 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at det oppstod lekkasje i overgang balkong og inn i stue i 2013. Ny tekking opplyst montert i den forbindelse. Konferer med eier for nærmere informasjon.	
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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart



Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

Balkong vest oppført i betong/overliggende garasjerom.
Tekking, oppbrett av tekking er ikke kontrollerte grunnet overliggende terrasse platting.
Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord/rekkverk, behov for overflatebehandling.
Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner som står i og nære tekkingen.

Balkong sør oppført i betong.
Råte/retningsavvik i rekkverk. Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde, eller avstand på spiler. Tg:3
Stedvis avskalling i underliggende betongdekke, synlig korrodering i armering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk balkong sør må skiftes.
Balkong behandles og pusses underside. Anbefaler montering av tekking.
Generell overflatebehandling må påregnes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer og dører med varierende alder, hovedsakelig skiftet 2007/2013/2014.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Vinduer og dører med varierende alder, hovedsakelig skiftet 2007/2013/2014.

-Registrert råte/skader/svelling i kjellerdør, terrassedør 1.etasje. samt store deler av vinduer kjeller/1.etasje vest.

-Svelling og utslag på fukt i vindusforing på soverom kjeller sør. Riss/bom i utvendig sålebank.

-Mindre svelling i vindusforing på bad 1. etasje, ingen utslag av fukt ved overflatemåling.

-Svelling/krakelering i vinduforing og foring til balkongdør på soverom 1. etasje, ingen utslag av fukt ved overflatemåling.

-Fuktutslag i vindusforing på mindre soverom 1. etasje.

-Defekt vindu i garasjerom.

-Stedvis iring/korrodering i hengsler/beslag.

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av enkelte ytterdører/vinduer pga. skade/slitasje må påregnes på kortere sikt.

Generell smøring/behandling av beslag/hengsler.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Skifte skadet vindusforinger ved skifte av vinduer.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.7 Yttervegger



Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

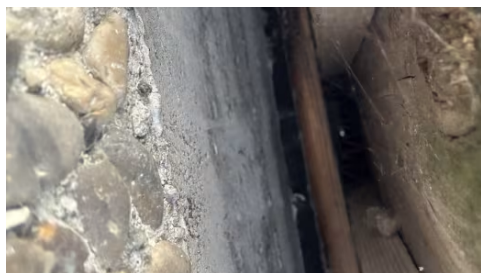
Ja

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

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Utvendig kledning med varierende alder, stedvis oppgradert i senere tid.
Noe nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.
Det registreres stedvis misfarging/ svertesopp i deler av fasader/panel takutstikk.
Museband av varierende alder og stand, stedvis korrodering, samt stedvis manglende. Registrert museaktivitet på loft.
Mangelfull lufting bak deler av kledning. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

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

Stedvis rengjøring og overflatebehandling må påregnes.
Det anbefales å etablere musetetting bak kledning, samt opprette bedre luftning bak deler av kledning.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft

Kaldtloft

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 utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Stedvis kondensering i sutak, hovedsakelig omliggende avkast for våtrom og kjøkken.

Generelle info:
Yttertak mot 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

Lufting/ventilering bør forbedres.
Nærmere kontroll/utbedring ift. tetthet og isolering av bjelkelag.

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Takrenner og nedløp av plast, tegn til lekkasjer i skjøter. Ift. alder må det påregnes oppgradering på kortere sikt.
Ukjent om eiendommen har seperatsystem.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak, Valmet tak
Inspisert fra	Fra bakken, På tak
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

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.
Stedvis "klemte" luftespalter ved takfot loft, manglende ventilering i takutstikk, registrert stedvis kondensering i sutak på loft, hovedsakelig omliggende avskast bad og kjøkken.
For videre omtale se "Loft" (konstruksjons oppbygging)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.11 Taktekking



Type tekking	Betongstein, Annet
Inspisert fra	På tak, Fra bakken
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?	Ja

Oppsummering av taktekking

TG-2

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

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

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

Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.

Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

6.12 Utstyr på tak

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

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Det er ikke etablert stige for feier på taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.
Forskriftmessig adkomst for feier må etableres.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn



Type Oppforet tregulv på betongdekke, Støpt gulv på grunn

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 stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Ukjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på ca 20 mm avvik på total planhet, og 15 mm på lokal planhet(2m)

Merknader overflater:

- Toppdekker og overflater med varierende alder og stand.
- Stedvis bruksmerker, gliper og falming i toppdekke, påregnelig normalt ift. alder.
- Registrert svelling/skadet parkett omliggende terrassedør 1. etasje vest, dette skyldes utett/skadet dør. Påregnelig med oppgradering.
- Registrert fuktmerker omliggende stikk på same vegg, ukjent om dette kan tilbakeføres til dør, eller pipeløp. Nærmere kontroll anbefales.
- "Bom" mangelfull dekning/heft av fliselim under flis i entre/kjøkken i kjeller. Fliser er noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet.
- Stedvis brukslitasje, riss i vegg overflater, ikke nærmere beskrevet i rapport.
- Registrert kondens/soppdannelser i hjørne på soverom 1.etasje. Ingen registrert fukt ved overflatemåling. Anbefaler at det opprettes bedre ventilering i bolig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag. Skifte toppdekke i stue/kjøkken, dette bør utføres ved skifte av terrassedør. Nærmere kontroll av tetthet omliggende pipeløp, samt overgang balkong/husvegg.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



6.14 Kjøkken: 1. etasje



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-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter og heltre benkeplate.

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

Merknad:

-Mindre svelling i parkett for fryseskap, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

-Enkelte håndtak behøver etterstramming.

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.

6.15 Kjøkken: Kjeller



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-1

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og svart laminert benkeplate.

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

Merknad:

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.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen.

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

Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Målt høyd epå soverom i kjeller ca 1,45m

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Det er ikke gasstett dør mellom garasje og bolig, og det er ikke etablert sluse med undertrykk.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Ja

Eldre brannslukningsapparat

6.17 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Innvendig trapp fra byggeåret, tilsynelatende oppgradert i overflater i senere, god stand.
Manglende håndløper på vegg.
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.
Nedre del av trapp er lavere en dagens krav til fri høyde på 2m.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sikre trapp iht. dagens krav.

6.18 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Bygningens avløpsrør med varierende alder, ingen avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. 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 registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.19 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	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

Vannrør med varierende alder, hovedsakelig oppgradert i senere tid.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør og koblinger, ingen registrert lekkasje.

Rør i rør er ikke avsluttet i samleskap med avløp til sluk, iht intensjonen i forskriften. Samle stokker montert i garasje rom, ingen umiddelbar behov for tiltak.

-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.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

6.20 Elektrisk

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

Type sikringer	Automatsikringer, Skrusikringer
----------------	---------------------------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Store deler av el-anlegget opplyst skiftet i forbindelse med renovering i 2013.

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?	Ikke besvart
--	--------------

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
---	--------------

Elektriske anlegget med varierende alder, vesentlig oppgradert i senere tid.
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).
Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.
Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

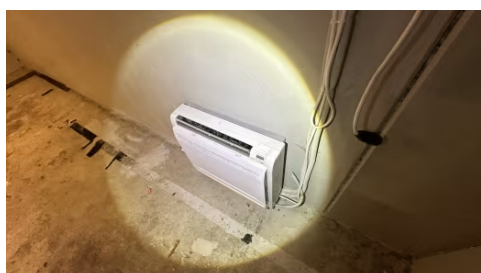
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig 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.

Eier opplyser at Lyse har foretatt kontroll av el-anlegget, dokumentasjon ikke fremvist på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.21 Varmesentral



Type anlegg Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Finnes det oljetank på eiendommen? Ukjent

Oppsummering av varmesentral

Varmepumpe luft til luft, (produksjonsår 2015/2007), varmpumper er ikke funksjonstestet.
Ingen avvik opplyst av selgere.

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.

Ukjent om det oljetank på eiendommen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Service/vedlikehold av varmpumpe må påregnes.
Nærmere kontroll ift. oljetank.



Plassering bereder

Garasjerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1999

Størrelse

Ca 200L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Bereder er ikke lekkasje sikret med avrenning til avløp, ift. plassering er det ikke umiddelbar behov for tiltak.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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



6.23 Varmtvannsbereder: 2013



Plassering bereder

Garasjerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2013

Størrelse

287L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei



Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Berederen fra 2013.

Bereder er ikke lekkasje sikret med avrenning til avløp, ift. plassering er det ikke umiddelbar behov for tiltak.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

6.24 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

Det er manglende tilluftspalte ved dører.

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft).

-Registrert kondens/soppdannelse i hjørne på soverom 1.etasje. Ingen registrert fukt ved overflatemåling. Anbefaler at det opprettes bedre ventilering i bolig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det opprettes mekanisk ventilering, samt tilluftspalte ved dører for optimal ventilering.

6.25 Våtrom: 1. etasje - Bad/vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Utstyr: Boblekar, dusjnise, servant i innredning, vegg hengt toalett og vannuttak for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.
Varmekabler i gulv.
Ca 27 mm fall fra topp terskel til topp slukrist under boblekar.
Ca 44 mm fall fra topp terskel til topp slukrist i dusj.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Våtrom opplyst renoveret i 2013
Stensland Bygg
Ganddal rør

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

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

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

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne svelle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Dette kan føre til råte, muggvekst og behov for utskifting.

-Motfall fra gulv ved dør til sluk under boblekar, funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.

-Noe vannansamling omliggende sluk i dusj ved spyling, funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.

-Misfarging/soppdannelser i fuger i dusjnisen.

-Riss/spekk i sillikonfuge i overgang gulv/vegg ved dør.

-Mindre avskalling i fuge/flis ved innkassing til boblekar, ingen umiddelbar behov for tiltak.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Rengjøring i fuger i dusjnisen.

Re-sillikonere overgang gulv/vegg ved dør.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

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

Nei

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

Ja

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

Nei

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

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt avløp til vaskemaskin og i vegg til servant.

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: Boblekar, dusjnise, servant i innredning, vegg hengt toalett og vannuttak for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Sanitærutstyr i normal stand iht. alder. (boblekar er ikke funksjonstestet.)

Merknader:

- Mindre lekkasje i overgang slange/dusjhode i dusjnisen.
- Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
- "treg" oppsamling av vann i sisternen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Skifte pakning i overgang slange/dusjhode.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, eventuelt montere waterguard tilknyttet sisternen.

Nærmere kontroll/utbedring av slottør/pakning.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

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

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsoner. Det måles et fuktnivå som er under faregrensen for utvikling av skader.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.26 Våtrom: Kjeller - Bad**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv, sokkel flis og malt glass fiberstrier på vegg.

Utstyr: Dusjkabinett, servant og toalett.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 48 mm fall fra topp terskel til topp slukrist.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja



Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-1
Overflate i normal stand iht. alder. Merknader: Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3
Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade."	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.	
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	Under 10 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjkabinett, servant og toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
-Soppdannelser i overgang servant/vegg. -Dusjkaninett er ikke funksjonstestet.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Resillikonere overgang servant/vegg.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test. Ulyd i vifte.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Nærmere kontroll/utbedring av avtrekksvifte.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.27 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører med profiler/slett utførelse. Dører i 1. etasje skiftet i forbindelse med renovering i 2013. Normal slitasje i overflater og låskasser. Merknader: -Enkelte dører i bolig behøver mindre justeringer. -Mindre skade i dørblad i bad kjeller. - Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, dette hindrer luft utveksling, samt noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

6.28 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur av betongblokker og plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Valmet saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Aluminiums port m/port åpner. Ikke funksjonstestet.

Merknader:

- Stedvis saltutslag i gul og ringmur.
- Råte/slitt kledning mot vest.
- Bøyde skinne til garasjeport.
- Råte i yttervegg/innfesting ved garasjeport.
- Det mangler panel/inndekning over port.

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 forevrig.

6.29 Øvrig: Skorstein over tak

Beskrivelse

Element pipe m/ildsted i stue 1. etasje.

Merknader innvendig:

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. For å tilfredsstille krav anbefales det å montere ildfast stein i sotluke.

Oppsummering av øvrig

TG-3

- Riss/sprekk/avskalling i pipeløp, fare for lekkasjer ved manglende tiltak.
- Anbefaler montering av heldekkende beslag. Normal kostnad er +- 10 000,-
- Krav til høyde skorstein over tak er ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere pipebeslag over tak.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.30 Øvrig: Utvendig trapp



Beskrivelse

Utvendig trapp

Oppsummering av øvrig

TG-3

Sprekk/avskalling i flislagt trapp ved entre 1. etasje. Trapp mangler rekkverk.
Deler av rekkverk til kjellertrapp er lav ift. dagen krav til høyde.
Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre overflater, montere rekkverk.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.31 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant