

Rognevegen 46 A

4120 TAU

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Horisontaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1975

BRA: 137 m²

BRA-i: 137 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

10

TG-2

10

TG-3

6

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

Rapportens 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/27083>

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

Balkong, terrasse, platting: Terrasser og plattinger på hovedplan.

Oppsummering

TG 3 :

Det er krav til rekkverk på terrassen på nord-siden av huset, rekkverk mangler.

Søylar som bærer terrassen er på noen steder plassert rett på grunn uten fundamentering.

TG 2 :

Det er behov for vedlikehold på plattingen ved inngangsparti, denne er spesielt værslitt.

Normal slitasje ellers på plattinger og terrasser, vedlikehold må påregnes.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må etableres der hvor det er krav til dette.

Fundamentering av terrassen på nord-siden bør undersøkes nærmere. strakstiltak ikke nødvendig her.

Generelt vedlikehold må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Stedvis værslitte karmar.

Treg lukking av dører og vinduer ved stikkprøver.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i nærmeste fremtid av vinduer som ikke er skiftet ut.

Dører til garasje er råteskadet, og må skiftes ut.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Yttervegger

Oppsummering

Ingen lufting av kledning ved garasje.

Svertesopp, mindre råteskader og avskallinger registreres.

Ved stikkprøver er det ikke gjort avvik på musetetting.

Anbefalte tiltak

Lufting må etableres de steder dette ikke finnes.

Ellers må generelt vedlikehold påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Snøfanger og stigetrinn til pipe mangler.

Anbefalte tiltak

Snøfanger og stigetrinn/adkomst pipe må etableres.

Trapp

Oppsummering

Håndløper og rekkverk mangler.
Rekkverk i 2.etg. er målt til å være 87cm, og har 12 cm. åpninger.
Dagens krav er 90 cm høyt rekkverk, og under 10 cm åpning i rekkverk.

Anbefalte tiltak

Rekkverk og håndløper må etableres der hvor dette mangler.
Rekkverk som ikke er forskriftsmessig må utbedres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad 2.etg.

Oppsummering

Det er ikke fall på gulv.
Gjennomføringer i vegg er ikke tette.

Anbefalte tiltak

Fall mot sluk må utbedres. Gulvet må tas opp, og gjennomføringer i vegger må tettes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

TG 2 settes da det ikke kan kontrolleres avrenning av takvann pga. nedløp er innkledd.

Anbefalte tiltak

Bør holdes under oppsyn at vann føres bort fra bygget.

Renner og nedløp

Oppsummering

TG2 settes da nedløp stedvis er innkledd, og ikke mulige for inspeksjon.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på løsningene.

Anbefalte tiltak

Holdes under oppsyn.

Taktekking

Oppsummering

Over halvparten av forventet levetid er utgått på takstein.
En del mosegroing på tak.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold må iverksettes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres riss i skorstein på taket, utvendig.
Høyde kunne ikke måles da det ikke var adgang til pipe.

Anbefalte tiltak

Holdes under oppsyn.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Normal slitasje.
Kjøkkenet er et eldre IKEA kjøkken.

Vannledninger

Oppsummering

Vannledninger er passert over halvparten av forventet levetid, utskiftninger må påregnes ila. nærmeste fremtid.

Elektrisk

Oppsummering

Uferdige arbeider rundt sikringsskap, og stedvis kabler som ikke er tilstrekkelig festet.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er lekkasjestopper på gulvet ved bereder, men ikke sluk i samme rom.
Dersom lekkasjestopper-sensor feiler, så kan det skje store følgeskader ved lekkasje.

Anbefalte tiltak

Holde bereder under oppsyn.

Våtrom: Bad 1. etg.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ikke dokumentert utførelse av membran.

Oppsummering av sanitærutstyr

Ikke drensspalte under WC, eller dokumentert annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Etablere drenering eller fremvise dokumentasjon annen godkjent løsning.
Eksponert treverk på gulv bør beskyttes mot fukt.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Planløsning og størrelse på boligen stemmer ikke overens med mottatte tegninger. Det er gjort noen bruksendringer, og boligen har påbygg som ikke inngår i mottatt underlag. Ifølge hjemmelshaver er disse arbeidene klarert med kommunen, og dette skal ikke påvirke lovligheten.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.2.2025

Rapportdato
13.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: Anja Benjaminsen Østerhus
Navn: Kai Ola Østerhus

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Bjørnar Ulvang Telefon: 45268518
Firma: BYGG-KONTROLL SØRVEST AS Epost: byggkontrollsv@outlook.com
Adresse: Sætraveien 106, 4462
HOVSHERAD



Om bygningssakkyndig:

Takstmann, byggmester og prosjektleder.

Egne premisser:

Det er ikke flyttet på inventar under befaringen.

Opplysninger om tidspunkt for renoveringer/fornyelser i rapporten er ifølge hjemmelshaver.

Det er i noen deler av boligen og garasjen mye inventar, som gjør at full inspeksjon av overflatene ikke var mulig disse stedene.

Informasjon om boligen

Adresse: Rognevegen 46 A, 4120 Tau

Kommunenr:	1130	Gårdsnr:	31	Bruksnr:	177	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	46A	

Byggeår: 1975 - lht. når matrikkelenhet er registrert.
Boligtype: Horisontaldelt tomannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Boligen er en del av en horisontal-delt 2-mannsbolig.

Boligen har 2 etasjer + garasje med tilhørende vaskerom/bod.

Opparbeidet tomt, med asfaltert innkjørsel. Terrasser på begge sider av boligen + en utestue.

Boligen er oppført på tradisjonelt vis med reisverk i tre, etasje-skiller med trebjelker, og takkonstruksjon i tre. Gulv mot grunn er støpt dekke.

I 1.etg. er det lagt ny laminat på gulv i tørre rom i 2024.

Veggene er med varierende utførelse, stort sett veggplater som er tapetsert/malt.

Panel i bod.

Tak-ess plater i taket.

Flis på gulv i bad, baderomsplater på vegg.

I 2.etg. er vegger utført delvis med panel, og delvis med veggplater som er tapetsert eller malt.

Laminat på gulv.

Blanding av tak-ess plater og panel i tak.

Flis gulv og vegger på bad.

Utvendig er vegger kledd med stående og liggende kledning.

Takstein på taket.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2011	Boligen er bygd på hvor kjøkken er idag, ut mot nord-øst.	Nei
2024	Boligen er bygd på hvor inngangsparti/entré er idag.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	137	137	0	0	112
Garasje	48	0	48	0	0
Totalt m²	185	137	48	0	112

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	82	82	0	0	105
2. etasje	55	55	0	0	7
Totalt m²	137	137	0	0	112

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	82	80	2	Stue, kjøkken, gang, soverom, bad og entrè.	Bod.
2. etasje	55	48	7	3 soverom, gang og bad.	2 boder
Totalt m²	137	128	9		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	48	0	48	0	0
Totalt m²	48	0	48	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	48	0	48		Vaskerom/bod, utestue og garasje.
Totalt m²	48	0	48		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Ut ifra hva som kan sees på befaring, er det ringmur og støpt gulv på grunn.	
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?	Ikke kontrollerbart
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?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av drenering	TG-2
TG 2 settes da det ikke kan kontrolleres avrenning av takvann pga. nedløp er innkledd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bør holdes under oppsyn at vann føres bort fra bygget.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Søylar/pilarer (åpen fundamentering), Gulv på grunn, Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

6.3 Balkong, terrasse, platting: Terrasser og plattinger på hovedplan.



Bildet viser søyler som er ført rett i grunn. Dette gjør at treverk er spesielt utsatt for fukt-og råteskader, samt setning.



Søyler som står på pilarer er stedvis skjeve, tyder på at de kan ha sklidd ut.



Værslitt plattning ved inngang. Grønne og svertesopp bør vaskes bort.

Type	Terrasse, Plattning, Balkong
Terrasse-plattinger oppført med std. terrassebord på inngangs-siden av boligen. Terrasse på fremsiden av boligen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse mot nord ble bygget i 2005. Nyere terrassedel mot sør er oppført i 2024.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, plattning

TG-3

TG 3 :

Det er krav til rekkverk på terrassen på nord-siden av huset, rekkverk mangler.
Søyler som bærer terrassen er på noen steder plassert rett på grunn uten fundamentering.

TG 2 :

Det er behov for vedlikehold på plattningen ved inngangsparti, denne er spesielt værslitt.
Normal slitasje ellers på plattninger og terrasser, vedlikehold må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk må etableres der hvor det er krav til dette.
Fundamentering av terrassen på nord-siden bør undersøkes nærmere. strakstiltak ikke nødvendig her.
Generelt vedlikehold må påregnes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Råteskader på dør til garasje.



Råteskader på dør til bod/vaskerom.



Glassdører til uthus er vanskelige å lukke/åpne.

Beskrivelse

2-lags glass i vinduer.
Bod-dører til garasje og bod.
Glassdører til uthus på terrasse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Kun 2 vinduer i 2.etg. er fra byggeår ifølge hjemmelshaver.
Resten er skiftet ut på forskjellige tidspunkt.
Flere av bod-dørene rundt garasjen og til boder er råteskadet.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Stedvis værslitte karmen.
Treg lukking av dører og vinduer ved stikkprøver.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i nærmeste fremtid av vinduer som ikke er skiftet ut.
Dører til garasje er råteskadet, og må skiftes ut.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.5 Yttervegger



05. februar 2025

Avskallinger og påbegynnende råteskader på kledning.



05. februar 2025

Ingen lufting av kledningsbord ved garasje.



05. februar 2025

Avskallinger og råteskader i bunn av kledning.

Type fasade

Stående kledning

Stående kledning på yttervegger.
Liggende kledning på kvist i 2.etg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-3

Ingen lufting av kledning ved garasje.
Svertesopp, mindre råteskader og avskallinger registreres.
Ved stikkprøver er det ikke gjort avvik på musetetting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting må etableres de steder dette ikke finnes.
Ellers må generelt vedlikehold påregnes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Råteskader på vindski



Avskallinger og råteskader.

6.6 Renner og nedløp



Nedløp føres inn i vegg.

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

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

TG2 settes da nedløp stedvis er innekledd, og ikke mulige for inspeksjon. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på løsningene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Holdes under oppsyn.

6.7 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon Saltak

Saltak med kvist på begge sider.

Inspisert fra Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten? Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? Ikke kontrollerbart

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

6.8 Taktekking



Bildet viser mosegroing på tak.



Type tekking Takstein

Std. dobbelkrummet takstein.

Inspisert fra 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/indekning 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

Over halvparten av forventet levetid er utgått på takstein.
En del mosegroing på tak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold må iverksettes.

6.9 Utstyr på tak



Snøfanger mangler.



Snøfanger mangler.

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

Snøfanger og stigetrinn til pipe mangler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger og stigetrinn/adkomst pipe må etableres.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Trebjelkelag som etasjeskille.
Støpt gulv på grunn.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

6.11 Ildsted/Skorstein

Type pipe Stål

Stålrør som er innstøpt.

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

Vedovn i stue, 1.etg.

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? Nei

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
<p>Det registreres riss i skorstein på taket, utvendig. Høyde kunne ikke måles da det ikke var adgang til pipe.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Holdes under oppsyn.</p>	

6.12 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
<p>Normal slitasje. Kjøkkenet er et eldre IKEA kjøkken.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.13 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
<p>Planløsning og størrelse på boligen stemmer ikke overens med mottatte tegninger. Det er gjort noen bruksendringer, og boligen har påbygg som ikke inngår i mottatt underlag. Ifølge hjemmelshaver er disse arbeidene klarert med kommunen, og dette skal ikke påvirke lovligheten.</p>	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

6.14 Trapp



Håndløper og rekkverk mangler.



Rekkverk er akkurat litt for lavt i 2.etg.

Beskrivelse

Trapp i tre opp fra 1.etg. til 2.etg.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-3

Håndløper og rekkverk mangler.

Rekkverk i 2.etg. er målt til å være 87cm, og har 12 cm. åpninger.

Dagens krav er 90 cm høyt rekkverk, og under 10 cm åpning i rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk og håndløper må etableres der hvor dette mangler.

Rekkverk som ikke er forskriftsmessig må utbedres.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Åpninger mellom rekkverk i 2. etg.

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannledninger er passert over halvparten av forventet levetid, utskiftninger må påregnes ilt. nærmeste fremtid.

6.17 Elektrisk



Kabler som bør festes bedre.

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
Strømmåler montert i 2021. EL-arbeider gjort ifm. påbygg.	
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?	Ja



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-2**

Uferdige arbeider rundt sikringsskap, og stedvis kabler som ikke er tilstrekkelig festet.

Uferdige arbeider rundt sikringsskap.

6.18 Varmesentral

Type anlegg Varmepumpe

Varmepumpe i bolig og i garasje.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Montert varmpumpe i garasje.

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Finnes det oljetank på eiendommen? Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-1**

6.19 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Under trapp.

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2012 ifølge hjemmelshaver.

Størrelse

200 Liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Det er lekkasjestopper på gulvet ved bereder, men ikke sluk i samme rom.
Dersom lekkasjestopper-sensor feiler, så kan det skje store følgeskader ved lekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Holde bereder under oppsyn.

6.20 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.21 Våtrom: Bad 1. etg.



Drensspalte mangler under WC.
Eksponert treverk på gulvet.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv. Baderomsplater på vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er renoveret i 2013 ifølge hjemmelshaver.	
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
Det må rengjøres under badekar, ikke inspisert under selve badekaret.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Ikke dokumentert utførelse av membran.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innebygget WC	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Ikke drensspalte under WC, eller dokumentert annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Etablere drenering eller fremvise dokumentasjon annen godkjent løsning. Eksponert treverk på gulv bør beskyttes mot fukt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1

Dokumentasjon

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

6.22 Våtrom: Bad 2.etg.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
Det er ikke fall på gulv. Gjennomføringer i vegg er ikke tette.	
Anbefalte tiltak	
Fall mot sluk må utbedres. Gulvet må tas opp, og gjennomføringer i vegger må tettes.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.23 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant