

Sandhoppet 16

4363 BRUSAND

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2005

BRA: 266 m²

BRA-i: 247 m²



Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

11

TG-2

15

TG-3

1

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/36667>

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

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

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering fra antatt byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Ringmur er oppført uten grunnmursplast (Platon e.l.). Dette er normalt, da ringmuren ligger over terreng og ikke står mot fuktige masser.
Terrenget rundt boligen er delvis flatt. Dette kan føre til at regnvann og smeltevann ikke renner effektivt bort fra bygningen. flatt terreng kan også redusere naturlig drenering og øke belastningen på takrenner og overvannssystem.

Eiendommen ligger innenfor NVEs aktsomhetsområde for flom. Dette innebærer at området kan være utsatt ved kraftig nedbør, høy grunnvannstand eller stormflo. Det er ikke registrert eller opplyst om hendelser på eiendommen.

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

Anbefalte tiltak

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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrassen på mark har tilsynelatende varierende alder. Ingen spesielle merknader utover stedvis tørkesprekker i overflatebord.
Det må påregnes noe nedbrytning og ujevnheter i treverk og konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i eller nær terreng.

I takoverbygget ved inngangspartiet er det registrert svelling i vindusforinger (ca. 3 m²). Det ble i tillegg observert stedvis bom og riss i flisfuger i entre.

Anbefalte tiltak

Anbefales jevnlig overflatebehandling av terrasse og konstruksjoner mot terreng for å redusere fuktopptak og forlenge levetid. Svelling i foringer og riss i fuger vurderes som lokale forhold uten funksjonell betydning, men bør følges opp ved vedlikehold.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører er hovedsakelig fra byggeåret. Det er registrert noe nedbrytning og krakelering i værutsatte flater, samt noe irr og korrosjon i beslag og hengsler.

Svelling i vindusforing, soverom 2. etasje (vest), vaskerom/bi-inngang og stuevindu 1. etasje (sør), uten fuktutslag ved måling på befaringstidspunktet.

Vinduer på soverom ved kontor tar i karm, behov for justering. Ingen registrert følgeskade på befaringsdagen.

Skrapemerker i dørterskel i terrassedør i stue.

En terrassedør henger og tar i karm, ingen registrert følgeskade. Behov for mindre justering.

Vinduer og dører vurderes som funksjonelle, men med normalt vedlikeholdsbehov for alder. Overflateskader og korrosjon kan på sikt gi redusert levetid.

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

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

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

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

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

Ingen punkterte glass registrert, men det tas forbehold da dette kan variere med lys- og temperaturforhold.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling av utsatte flater, kontroll og vedlikehold av beslag/hengsler, samt oppfølging av svelling i foringer.

Yttervegger

Oppsummering

Kledning fra antatt byggeåret, normal aldrings- og bruksslitasje i overflater.

Stedvis noe mangelfull musetetting, samt enkelte områder med redusert dreng- og luftespalte over vannbord.

Kledningen vurderes å være generelt i funksjonell stand, men med enkelte forhold som kan redusere levetid og øke risiko for fuktopptak lokalt.

Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm.

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

Forbedre musetetting langs grunnmur, vannbord og øvrige åpninger med netting eller musebånd.

Etablere eller utbedre dreng-/luftespalte over vannbord der dette mangler.

Jevnlig overflatebehandling ved behov for å opprettholde beskyttelse mot fukt.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Dampspørre er ikke tilfredsstillende tett mot yttervegg og ventilasjonskanal i kott.

Mangelfull tetting og manglende tilgang øker risikoen for luftlekkasjer og kondensering i takkonstruksjonen, spesielt i himling mot kaldt loft. Ingen registrert følgeskader på befaringsdagen.

Loftsluke ikke montert, og inspeksjon av kaldt loft er derfor ikke mulig.

Anbefalte tiltak

Etabler loftsluke for inspeksjon og utbedre tetting av dampspørre ved yttervegg og gjennomføringer.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Noe mindre retningsavvik i deler av yttertaket, påregnelig normalt, ingen behov for tiltak. Det er ikke registrert ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.

Anbefalte tiltak

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Toppdekker og overflater og med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe spenninger og brukslitasje i toppdekker.

Større og mindre ujevnheter i gulv forekommer, og dette kan i flere tilfeller tilskrives varierende krymping i treverk. For betonggulv kan ulik krymping eller nedbøyning forekomme, og mindre ujevnheter anses som normalt. Det er påregnelig med små hakk, enkelte gliper og noe falming i overflater med en viss alder.

Merknader:

-Det er registreres stedvis bom og hulrom under enkelte gulvfliser. Ingen synlige riss eller løse fliser. Bom i flis forekommer relativt ofte og skyldes som regel lokale mangler i limheft eller bevegelse i underlaget.

Forutsatt at flisene ligger stabilt og uten skader, vurderes forholdet som uten funksjonell betydning.

-Ujevn laminatgulv i stue mot gang.

Enkel nivellering

Ved enkel nivellering registreres det høydeforskjeller på 12 mm i lokal planhet i gang 2. etasje. Det vurderes ikke å være behov for tiltak. (Tg:2 - NS3600)

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Toalettrom

Oppsummering

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterner.

(Innredning montert i 2024, montert av AB rør.

Det er registreres stedvis bom og hulrom under enkelte gulvfliser. Ingen synlige riss eller løse fliser. Bom i flis forekommer relativt ofte og skyldes som regel lokale mangler i limheft eller bevegelse i underlaget.

Forutsatt at flisene ligger stabilt og uten skader, vurderes forholdet som uten funksjonell betydning.

Anbefalte tiltak

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, eventuelt etablere waterguard i tilknytning til innebygget sisterner.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeår, ingen spesielle merknader utover stedvis iring på kobberrør, ingen registrert lekkasjer.

Merknader:

- Stoppekran anbefales merket.

-Det er ikke tydelig merking av rørføringer i fordeler skap for vann.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

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

Anbefalte tiltak

Merke stoppekran.

Det anbefales at rørføringer i fordeler skap merkes tydelig og varig.

Oppsummering av overflater

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje for alder. Registrerte forhold med fuktvariasjon i dusjvegger og fallforhold i gulv vurderes å kunne gi økt risiko for lokal fuktpåkjenning over tid, men uten dokumenterte skader ved befaring.

Merknader:

- Gulvet har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er observert noe vannansamling omkring slukrist ved spyling, samt tegn til soppdannelser i fuger. Sokkel til dusj er høyere enn dørterskel, og det er ikke synlig oppbrett av membran ved dørterskel.
 - Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
 - Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og ligger høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Forholdene kan gi økt risiko for vannsig mot tilstøtende rom ved eventuell lekkasje, samt lokal fuktopphopning og soppdannelse over tid.
 - Fugeslipp i overgang gulv/vegg i deler av vegg utenfor dusjnisen.
 - Stedvis noe ujevn montering av flis og silikon, ingen umiddelbar behov for tiltak.
 - Det ble registrert bom (hul lyd) i enkelte gulvfliser. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Flisene ligger ellers fast uten synlige riss eller skader. Ingen umiddelbar behov for tiltak.
 - Gjennomslag av kvist i panel i yttertak. Ingen umiddelbar behov for tiltak.
-
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg: 10–20 år.
 - Normal tid før reparasjon av keramiske fliser: 5–15 år.
 - Normal tid før utskifting av keramiske fliser: 10–30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Silikonering i overgang dørterskel, samt opprette overløp til dusjnisen.

Anbefales jevnlig renhold og inspeksjon. Ved rehabilitering bør fall og tettesjikt ved dør utbedres for å tilfredsstille dagens krav.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tette omliggende vannuttak under servant.

Med bakgrunn i antatt alder på gulv membran står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader.

Merknad:

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, eventuelt etablere waterguard i tilknytning til innebygget sistene.

Våtrom: 1. etasje - Vaskerom/bi-inngang

Oppsummering av overflater

Overflatene fremstår med normal brukslitasje for alder.

Merknader:

- Gulvet har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
- Forholdene kan gi økt risiko for vannsig mot tilstøtende rom ved eventuell lekkasje, samt lokal fuktopphopning og soppdannelse over tid.
- Stedvis noe ujevn montering av flis og silikon, ingen umiddelbar behov for tiltak.
- Det ble registrert bom (hul lyd) under en gulvflis ved ytterdør. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg: 10–20 år.
- Normal tid før reparasjon av keramiske fliser: 5–15 år.
- Normal tid før utskifting av keramiske fliser: 10–30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Sillikonerer i overgang dørterskel.

Anbefales jevnlig renhold og inspeksjon. Ved rehabilitering bør fall og tettesjikt ved dør utbedres for å tilfredsstille dagens krav.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i antatt alder på gulv membran står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Øvrig: Skorstein over tak

Oppsummering

Det er registrert riss i blyet i overgangen tak/skorstein. Skorsteinen har riss og noe avskalling i pusslaget, noe som kan gi inntrenging av vann og frostskafer, samt svekke skorsteinens beskyttende lag.

Anbefalte tiltak

Tilstanden anses som moderat slitasje/vedlikeholdsbehov. Det er ikke registrert følgeskade, men forholdet bør utbedres for å hindre videre forringelse.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.10.2025

Rapportdato
8.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Bjørn Ivar Vikør**

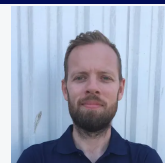
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

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 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.

Informasjon om boligen

Adresse: **Sandhoppet 16, 4363 Brusand**

Kommunenr: **1119**

Gårdsnr: **108**

Bruksnr: **236**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2005 - lht. eiendomsverdi**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler med staff.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre, som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i aluminium.
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår i normal teknisk stand iht. alder.
Registrert anmerkninger skyldes hovedsakelig konstruksjon, teknisk levetid på bygningsdelene og normal brukslitasje.

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

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

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk 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)
2. etasje	97	97	0	0	0
1. etasje	150	150	0	0	118
Garasje	19	0	19	0	0
Totalt m²	266	247	19	0	118

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	97	97	0	Stue/gang/kontor, 4 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	150	104	46	Entre/gang, stue/spisestue/kjøkken, wc og vaskerom/bi-inngang. - BRA-i (internt bruksareal)	Garasje. - BRA-i (internt bruksareal)
Garasje	19	0	19		Garasje. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	266	201	65		

Kommentar til arealberegning

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

Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming, samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Terrasse - 118 m². - TBA

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

Takoverbygget terrasse utgjør ca 17 m², og er medregnet i totale arealer.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
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?	Nei
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)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Drenering fra antatt byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Ringmur er oppført uten grunnmursplast (Platon e.l.). Dette er normalt, da ringmuren ligger over terreng og ikke står mot fuktige masser. Terrengtet rundt boligen er delvis flatt. Dette kan føre til at regnvann og smeltevann ikke renner effektivt bort fra bygningen. Flatt terreng kan også redusere naturlig drenering og øke belastningen på takrenner og overvannssystem. Eiendommen ligger innenfor NVEs aktsomhetsområde for flom. Dette innebærer at området kan være utsatt ved kraftig nedbør, høy grunnvannstand eller stormflo. Det er ikke registrert eller opplyst om hendelser på eiendommen. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kontroll/oppspyling av drens anbefales. Terrengtet må ha tilstrekkelig 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	Ringmur, Gulv på grunn
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Det er begrenset tilkomst for kontroll av ringmur. Ingen spesielle merknader eller skader er registrert på synlige deler av muren.

Stag i ringmur til garasje er ikke pusset på synlige deler. Ingen tegn til skade.

6.3 Balkong, terrasse, platting



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

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Terrassen på mark har tilsynelatende varierende alder. Ingen spesielle merknader utover stedvise tørkesprekker i overflatebord.

Det må påregnes noe nedbrytning og ujevnheter i treverk og konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i eller nær terreng.

I takoverbygget ved inngangspartiet er det registrert svelling i vindusforinger (ca. 3 m²). Det ble i tillegg observert stedvis bom og riss i flisfuger i entre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefales jevnlig overflatebehandling av terrasse og konstruksjoner mot terreng for å redusere fuktopptak og forlenge levetid. Svelling i foringer og riss i fuger vurderes som lokale forhold uten funksjonell betydning, men bør følges opp ved vedlikehold.

6.4 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og dører med 2/3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Ytterdør bi-inngang fra 2015.

Solskjerming montert på store deler av vinduer mot sør i 2024.

Takvinduer synes oppmalt i senere tid.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader? Ja



Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører er hovedsakelig fra byggeåret. Det er registrert noe nedbrytning og krakelering i værutsatte flater, samt noe irr og korrosjon i beslag og hengsler.

Svelling i vindusforing, soverom 2. etasje (vest), vaskerom/bi-inngang og stuevindu 1. etasje (sør), uten fuktutslag ved måling på befaringsstidspunktet.

Vinduer på soverom ved kontor tar i karm, behov for justering. Ingen registrert følgeskade på befaringsdagen.

Skrapemerker i dørterskel i terrassedør i stue.

En terrassedør henger og tar i karm, ingen registrert følgeskade. Behov for mindre justering.

Vinduer og dører vurderes som funksjonelle, men med normalt vedlikeholdsbehov for alder. Overflateskader og korrosjon kan på sikt gi redusert levetid.

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

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

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

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

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

Ingen punkterte glass registrert, men det tas forbehold da dette kan variere med lys- og temperaturforhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling av utsatte flater, kontroll og vedlikehold av beslag/hengsler, samt oppfølging av svelling i foringer.



6.5 Yttervegger



Type fasade

Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Kledning fra antatt byggeåret, normal aldrings- og bruksslitasje i overflater.

Stedvis noe mangelfull musetetting, samt enkelte områder med redusert drenerings- og luftespalte over vannbord.

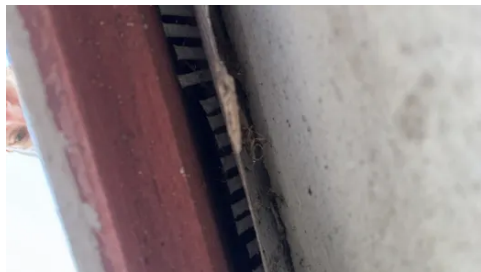
Kledningen vurderes å være generelt i funksjonell stand, men med enkelte forhold som kan redusere levetid og øke risiko for fuktopptak lokalt.

Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm.

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

Forbedre musetetting langs grunnmur, vannbord og øvrige åpninger med netting eller musebånd.
Etablere eller utbedre drens-/luftespalte over vannbord der dette mangler.
Jevnlig overflatebehandling ved behov for å opprettholde beskyttelse mot fukt.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-2	
Dampsperre er ikke tilfredsstillende tett mot yttervegg og ventilasjonskanal i kott. Mangelfull tetting og manglende tilgang øker risikoen for luftlekkasjer og kondensering i takkonstruksjonen, spesielt i himling mot kaldt loft. Ingen registrert følgeskader på befaringsdagen. Loftsluke ikke montert, og inspeksjon av kaldt loft er derfor ikke mulig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etabler loftsluke for inspeksjon og utbedre tetting av dampsperre ved yttervegg og gjennomføringer.	

6.7 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
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?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Noe mindre retningsavvik i deler av yttertaket, påregnelig normalt, ingen behov for tiltak. Det er ikke registrert ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.	

6.8 Taktekking

Type tekking	Betongstein
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?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Taket er tekket med takstein fra antatt byggeåret, normal slitasje, ingen spesielle merknader registrert. Korrodering i skottrenner. Det er registrert korrodering i nedre del av skottrenne. Forholdet vurderes som begynnende overflateskade, anbefaler punktreparasjon. Tilstand er satt iht alder. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.	

6.9 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.

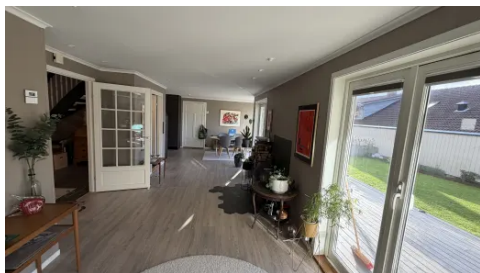
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn



Type

Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Toppdekker og overflater og med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe spenninger og brukslitasje i toppdekker.

Større og mindre ujevnheter i gulv forekommer, og dette kan i flere tilfeller tilskrives varierende krymping i treverk. For betonggulv kan ulik krymping eller nedbøyning forekomme, og mindre ujevnheter anses som normalt. Det er påregnelig med små hakk, enkelte gliper og noe falming i overflater med en viss alder.

Merknader:

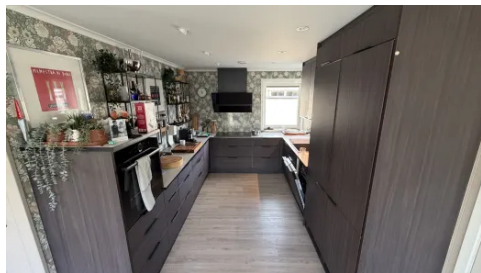
-Det er registreres stedvis bom og hulrom under enkelte gulvfliser. Ingen synlige riss eller løse fliser. Bom i flis forekommer relativt ofte og skyldes som regel lokale mangler i limheft eller bevegelse i underlaget. Forutsatt at flisene ligger stabilt og uten skader, vurderes forholdet som uten funksjonell betydning.

-Ujevn laminatgulv i stue mot gang.

Enkel nivellering

Ved enkel nivellering registreres det høydeforskjeller på 12 mm i lokal planhet i gang 2. etasje. Det vurderes ikke å være behov for tiltak. (Tg:2 - NS3600)

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.



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 svart slette fronter og laminert benkeplate.

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

Merknad:

-Mindre justering av enkelte fronter.

-Mindre skade i gulv foran kjøkkeninnredning, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

- Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

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.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.

6.12 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

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

Nei

Høyere avstand til vindu på ett soverom i 2. etasje.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

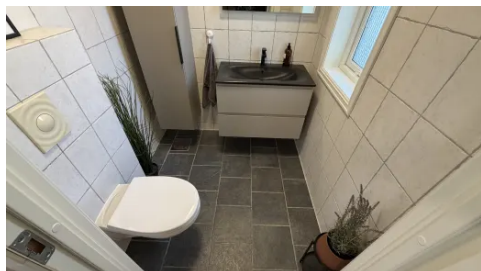
Dagslysforhold er ikke kontrollert.

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

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

6.13 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
---	-----

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sisterner?	Ja
----------------------------	----

Er det manglende drengåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Ja
---	----

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterner. (Innredning montert i 2024, montert av AB rør.

Det er registreres stedvis bom og hulrom under enkelte gulvfliser. Ingen synlige riss eller løse fliser. Bom i flis forekommer relativt ofte og skyldes som regel lokale mangler i limheft eller bevegelse i underlaget. Forutsatt at flisene ligger stabilt og uten skader, vurderes forholdet som uten funksjonell betydning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, eventuelt etablere waterguard i tilknytning til innebygget sisterner.

6.14 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
--	-----

Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret, ingen spesiell avvik registrert på synlig opplegg.

Merknader:

-Det er ikke etablert egne stakpunktter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitær installasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

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

6.15 Vannledninger



Type anlegg

Kobber, Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det etablert fordelerskap?

Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?

Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør fra antatt byggeår, ingen spesielle merknader utover stedvis iring på kobberrør, ingen registrert lekkasjer.

Merknader:

- Stoppekran anbefales merket.

-Det er ikke tydelig merking av rørføringer i fordeler skap for vann.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Merke stoppekran.

Det anbefales at rørføringer i fordeler skap merkes tydelig og varig.

6.16 Elektrisk



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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-0

Elektriske anlegget med varierende alder, stedvis oppgradert innvendig og utvendig i senere tid. (Ogna Elektro)

Samsvarserklæring for deler av anlegget fremvist.

El-kontroll utført av Jæren everk den 27.05.2025, ingen avvik ble avdekket. Dokumentasjon fremvist.

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.



6.17 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser at det ble utført rens av anlegget i 2025, arbeid opplyst utført av AVE.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	
TG-1	
Vannbåren varme i gulv i store deler av bolig. Ingen registrert eller opplyste mangler tilknyttet system. Tilstand satt iht. alder.	

6.18 Varmesentral



Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser at det ble utført service av anlegget, samt monter ekspansjons tank i 2025. Arbeid opplyst utført av AVE.	
Når var siste service på anlegget?	2024
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	
TG-1	
Varmepumpe med integrert varmtvannsbereder (180 l) 2016. Ingen synlige feil eller lekkasjer. Normal aldring forventes, ytelsen kan reduseres etter 10–15 år. Anbefalt tiltak: Jevnlig service og kontroll av drift for å sikre optimal funksjon og forebygge fremtidige problemer.	

6.19 Ventilasjon



Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	2024
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	
Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Ingen tegn til utilstrekkelig luftutveksling registrert.	

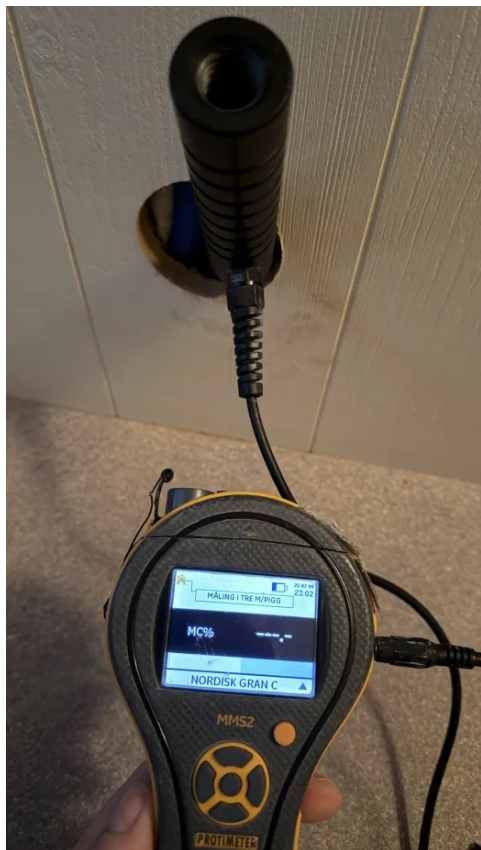
TG-1

6.20 Våtrom: 2. etasje. - Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegg. Utstyr: Dusjnisje, servant i innredning, og vegg hengt toalett. Mekanisk avtrekk. Varme i gulv. Ca mm fall fra topp sluk til topp terskel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Klosett skiftet i 2025. AB 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?	Ja
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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja



Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje for alder. Registrerte forhold med fuktvariasjon i dusjvegger og fallforhold i gulv vurderes å kunne gi økt risiko for lokal fuktpåkjenning over tid, men uten dokumenterte skader ved befaring.

Merknader:

- Gulvet har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er observert noe vannansamling omkring slukrist ved spyling, samt tegn til soppdannelser i fuger. Sokkel til dusj er høyere enn dørterskel, og det er ikke synlig oppbrett av membran ved dørterskel.
- Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
- Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og ligger høyere enn tettesjiktet ved døråpning.
- Forholdene kan gi økt risiko for vannsig mot tilstøtende rom ved eventuell lekkasje, samt lokal fuktopphopning og soppdannelse over tid.
- Fugeslipp i overgang gulv/vegg i deler av vegg utenfor dusjnisen.
- Stedvis noe ujevn montering av flis og silikon, ingen umiddelbar behov for tiltak.
- Det ble registrert bom (hul lyd) i enkelte gulvfliser. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå.
- Flisene ligger ellers fast uten synlige riss eller skader. Ingen umiddelbar behov for tiltak.
- Gjennomslag av kvist i panel i yttertak. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg: 10–20 år.
- Normal tid før reparasjon av keramiske fliser: 5–15 år.
- Normal tid før utskifting av keramiske fliser: 10–30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Sillikoner i overgang dørterskel, samt opprette overløp til dusjnisen.
Anbefales jevnlig renhold og inspeksjon. Ved rehabilitering bør fall og tettesjikt ved dør utbedres for å tilfredsstille dagens krav.

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?

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.
Membran synlig ført under klemring.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tette omliggende vannuttak under servant.
Med bakgrunn i antatt alder på gulv membran står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnisje, servant i innredning, og vegg hengt toalett.	
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
Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader. Merknad: -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.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, eventuelt etablere waterguard i tilknytning til innebygget sisterner.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

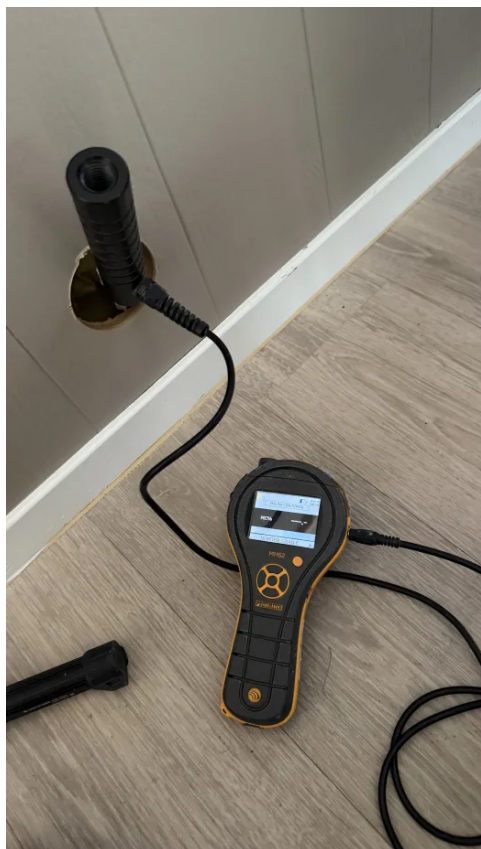
Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj. Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk. Ingen registrert bom eller riss. Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.	

Dokumentasjon

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

6.21 Våtrom: 1. etasje - Vaskerom/bi-inngang



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv, sokkel flis og malte vegg plater.

Utstyr: Utslagsvask, i innredning, vannuttak for vaskemaskin, stoppekran, vannmåler og fordeler skap for vann.

Mekanisk avtrekk.

Varme i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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?

Ja

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?

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Overflatene fremstår med normal brukslitasje for alder.

Merknader:

- Gulvet har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Forholdene kan gi økt risiko for vannsig mot tilstøtende rom ved eventuell lekkasje, samt lokal fuktopphopning og soppdannelse over tid.

- Stedvis noe ujevn montering av flis og silikon, ingen umiddelbar behov for tiltak.

- Det ble registrert bom (hul lyd) under en gulvflis ved ytterdør. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Sillikoner i overgang dørterskel.

Anbefales jevnlig renhold og inspeksjon. Ved rehabilitering bør fall og tettesjikt ved dør utbedres for å tilfredsstille dagens krav.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

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

Nei

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

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran synlig ført under klemring. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Med bakgrunn i antatt alder på gulv membran står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Utslagsvask, i innredning, vannuttak for vaskemaskin, stoppekran, vannmåler og fordeler skap for vann.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

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
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.22 Øvrig: Støttemur

Beskrivelse

Støttemurer i terreng er ikke kontrollert, bør kontrolleres med jevne mellomrom for sprekker og setningsskader.

6.23 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med hvit profilet utførelse.(scanflex) Normal brukslitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

- Dør til ett soverom 2. etasje tar i karm og behøver mindre justering.

6.24 Øvrig: Skorstein over tak

Beskrivelse

Elementpipe med ildsted i stue 1. etasje.

Merknader:

- "bom"/hulrom under enkelte fliser omliggende ildsted.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er registrert riss i blyet i overgangen tak/skorstein. Skorsteinen har riss og noe avskalling i pusslaget, noe som kan gi inntrenging av vann og frostskaider, samt svekke skorsteinens beskyttende lag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstanden anses som moderat slitasje/vedlikeholdsbehov. Det er ikke registrert følgeskade, men forholdet bør utbedres for å hindre videre forringelse.





6.25 Øvrig: Garasje tilknyttet bolig



Beskrivelse

Garasje tilknyttet bolig.

Merknader:

- Mindre bulk i nedre av leddport til port nr.1.
- Iring og begynnende korrodering i port nr.2.
- Dør og konstruksjon mellom bolig og garasje er ikke kontrollert med hensyn til utførelse og krav til brann- og gasstetthet.
- Varmepumpe (2010) ikke funksjonstestet.
- Vinduer i garasje behøver justering.
- Anbefaler bedre ventilering.

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

Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.



6.26 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur av betongblokker(recon) og plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.
Saltak i tre som er teknet med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i aluminium
Aluminiums port m/port åpner.

Merknader:

- Det er registrert manglende lufting bak kledning grunnet bruk av bord som musetetting, samt stedvis mangelfull musetetting.
- Det er observert riss og mindre sprekker i stedstøpt gulv.
- Nedre del av dørblad har svelling, trolig som følge av fuktpåvirkning.
- Garasjen er delvis benyttet til oppbevaring, noe som begrenset tilkomsten ved befarig.

Tiltak:

- Anbefales jevnlig vedlikehold av kledning, etablering av bedre lufting bak ytterkledning og forbedret musetetting.
- Riss og sprekker i gulv vurderes som normale for denne typen konstruksjon. Svelling i dørblad bør følges opp og eventuelt utbedres ved behov.

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 førøvrig.

6.27 Øvrig: Innvendig trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp fra byggeåret, normal brukslitasje i overflater.
Manglende håndløper på vegg.

6.28 Øvrig: Takrenner/nedløp

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i aluminium, antatt fra byggeåret. Det er registrert irr på renner, nedløp og rennekroker. Ingen tegn til lekkasjer eller deformasjoner ble registrert ved befaring.
Vurdering: Irrdannelse er normalt for eldre aluminiums renner og vurderes som kosmetisk. Systemet vurderes å være funksjonelt, men krever regelmessig vedlikehold for å hindre vannansamling og overbelastning ved nedbør.

6.29 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant