

Ola Barkveds veg 49 B 4340 BRYNE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1974

BRA: 279 m²

BRA-i: 224 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

1

TG-2

17

TG-3

10

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, 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/28643>

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

Drenering

Oppsummering

Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år)
Forventet levetid for drenering er nær utgått, ift. påpekte merknader må drenering, fuktsikring og terreng påregnes oppgraderinger.
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 platon mangler klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg.

Det observeres 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.

Grunnmurplast 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.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur.
Registrert fukt ved hulltaking på befaringsdagen.
Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Anbefalte tiltak

Forventet levetid for drenering er nær utgått, ift. påpekte merknader må drenering, fuktsikring og terreng påregnes oppgraderinger.
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.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fukttinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering.
Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring.
Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak

Bedre ventilering av bolig, fjerne diffusjons plast, med forutsetning av utbedring av utvendig drenering/fuktsikring og terreng.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer fra byggeåret, nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger og beslag.

Merknader:

- Variabel fuktverdier i enkelte vinduer østside, registrert råte i deler av ramme. Tg:3.
- Punktert glass i balkongdør.
- Punktert glass i vindu i stue 1. etasje.
- Punkterte glass i kjellerstue.
- Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.
- Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
- Stedvis korrodering/iring i beslag/hengsler/innfestning.
- Fuktmerker omliggende vindu på kjøkken 1. etasje, ingen utslag på fukt på befaringsdagen.
- Vindu i gavl gikk ikke opp på befaringsdagen.
- Innad slående dør i under etasje, dør henger og tar i karm. Påregnelig med noe trekk når vindretningen er mot døren.

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 vinduer og dører med skade må påregnes.

Stedvis justeringer og smøring anbefales.

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

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra byggeåret.

- Stedvis noe nedbrytning/tørkesprekker og råte i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.
- Stedvis mangelfull musetetting bak kledning, registrert tegn til mus på kryploft.
- Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
- Korrodering i ventil hetter yttervegg.
- Det registreres stedvis misfarging/ svertesopp i overflater på fasader.
- Korrodering ventil hetter, stedvis manglende netting, fare for skader.

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

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

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

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Materialer med råteskader må skiftes ut.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utraget i etasjeskille.
Registrert noe retningsavvik, stedvis noe lokal ujevnheter og spenning/knirk.
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.
Stedvis krakelering og løs tapet, ikke nærmere beskrevet i rapport.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-30 mm avvik på total planhet i bolig.

(Iht. NS3600 klassifiserer 35 mm avvik til TG:3.)

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

Merknad:

- Toppdekker med varierende alder, stedvis noe brukslitasje/avskalling.
- Gulvlister gliper stedvis fra toppdekke, påregnelig normalt ift. registrert retningsavvik.
- Stedvis riss i papp/skjøt tak. Påregnelig med riss/sprekker i pappet tak av eldre dato.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: 1 . etasje - Bad

Oppsummering

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

Flis på gulv og vegg.

Utstyr: Dusjnisje, servant i innredning.

Stråleovn.

Naturlig avtrekk.

Ca 4 mm fall fra gulv ved dør til topp sluk.

Ca 26 mm sokkel i dør, ingen synlig oppbrett av membran.

Merknader:

- Det er ikke synlig membran i sluk eller som oppbrett i dør, trolig er det benyttet primer som vanlig på oppføringstidspunktet, primer tilfredstiller ikke dagens krav til tetthet.
- Variable fuktverdier ved fuktmåling i vegg i dusjnisjen, ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.
- Stedvis sprekk i fuger og bom i overflater.
- Generelt slitt/misfarging i overflate innredning og speil.
- Krackelering i himling, vindu, kan tilbakeføres til mangelfull ventilering, ingen registrert fukt på befaringsdagen.
- Sokkel til dusjnisje er høyere en sokkel/terskel til dør.
- Vindu står i våtsone.

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

Badet må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til tetthet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Underetasje - Vaskerom

Oppsummering

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

Malt gulv og vegg i betong/tre.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, bereder, stoppekran og vannmåler.

Naturlig avtrekk.

Ca 45 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Merknader:

-Det observeres 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.

-Drykklekkasje fra krane ved bruk.

Våtrom tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet.

Ift. plassering og bruk er det ikke umiddelbar behov for oppgradering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Underetasje - Bad

Oppsummering

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

Flis på gulv, sokkel flis og antatt våtroms tapet på vegg.

Utstyr: Dusjnise, servant og toalett.

Naturlig avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 30 mm fall fra gulv ved dør til gulv til topp sluk. Noe vannansamling omliggende sluk ved spyling.

Ca 50-60 mm terskel, synlig oppbrett av antatt epoxy belegg.

Merknader:

-Vannmerker, variable fukt verdier registrert ved hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot dusjsone.

-Ujevn montering av flis, stedvis "bom" løse fliser på gulv.

-Krakelering i tapet.

-Lekkasje i overgang slange/dusjhode/blandebatteri.

-Slitt nedre del av dørblad, kan tilbakeføres til mangelfull ventilering.

-Iring i rørkobling til toalett.

-Toalett festet med skruer, punktert membran.

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

Badet må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til tetthet.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Øvrig: Skorstein over tak

Oppsummering

Det registreres sprekker/ riss i pipe over tak.

Vannmerker/renninger i sutak og pipeløp på loft.

Anbefalte tiltak

Anbefaler montering av pipebeslag for å hindre fuktskader i konstruksjon.

Normal pris på pipebeslag er ca 10 000,- inkl. mva.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Riss/sprekker i utvendig puss på grunnmur, stedvis noe avskalninger i puss.
Ikke synlig lufting/drenspalte i teglforblending,
Om utluftingen mellom vegg og forblending ikke er tilstrekkelig vil det kunne oppstå fukt og råteskader i treveggen.
Stedvis avskalling og mangelfull puss/sålebank i vinduer i underetasjen.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.
Nærmere kontroll/utbedring av forblending av teglstein.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong
Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord.
Åpning mellom liggende rekkverksbord tilknyttet balkong er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.
Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Terrasse

Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord.
Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.
Deler av konstruksjon er noe ujevn oppført, ikke nærmere beskrevet i rapport.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Misfarging i overflater/isolasjon i etasjeskiller, og skillevegg mellom innredet/innredet del på loft.
Dette skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig isolering/manglende dampsperre og luft lekkasjer fra oppholdsrom.
Fuktskader vil kunne oppstå ved bruksendring av bolig, anbefales oppgradert/utbedret.

Anbefalte tiltak

Isolere skillevegg, montere diffusjonsplast.
Opprette tilstrekkelig lufting i takfot.

Renner og nedløp

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Oppsummering

Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.
"klemte" luftespalter ved takfot, manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering, registrert svertesopp i overflater på befaringsdagen.
For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Anbefalte tiltak

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

Taktekking

Oppsummering

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

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.

Anbefalte tiltak

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Kjøkken: 1. etasje

Oppsummering av overflater og innredning

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

Merknad:

- Fuktmerker omliggende vindu og vegg ved kjøleskap, ingen utslag på fukt på befaringsdagen.
- Svelling i bunnplate under frys, ingen utslag på fukt.
- Sprekk i skuffe tilknyttet frys.
- Sprekk/avskalling i platetopp.
- Misfarging/ujevn sillikoneri i overgang benkeplate/vegg.
- Begynnende svelling i benkeplate ved oppvaskmaskin.
- Justere enkelte fronter.
- Enkelte fronter har løs tilslutning.

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.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Nærmere kontroll av kjøleskap og tetthet omliggende vindu.
Utbedring av påpekte merknader.

Kjøkken: Underetasje

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lys fronter og laminert benkeplate.

Innredning fremstår stedvis noe slitt, påregnelig normal ift. alder.

Merknad:

-Skade i benkeplate, manglende tetthet ved løs montert blandedatteri.

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.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Påregnelig med oppgradering av innredning.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Ulyd i vifte på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Nærmere kontroll/utbedring av avtrekksvifte, ift. alder må vifte påregnes skiftet.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille.

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp fra antatt byggeåret, normal slitasje iht. alder.

Noe spenninger i trinn.

Lav høyde i deler av trapp, dagens krav til fri høyde er 2m.

Manglende håndløper på vegg.

Rekkverk tapp målt til 86 cm, dagens krav er 90 cm.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak

Utbedre påpekte merknader for å tilfredstille dagen krav til trapp.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør med varierende alder, ingen spesielle merknader registrert.

Merknader:

-Lufting av kloakk over tak er ikke påvist, antatt montert i takhatt mot nord.

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.

Anbefalte tiltak

Påvise kloakkluftning.

Det ble ikke videre 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.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør hovedsakelig fra byggeåret.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør.

-Vannrør er uisolerte, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk.

-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.

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

Anbefalte tiltak

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

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

Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken på vannrør oppgraderes.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder, tilsynelatende oppgradert med automatsikringer i senere tid.

Dokumentasjon er ikke fremvist.

Merknader:

-Enkelte lysarmatur mangler kupler.

-Stedvis løs stikk/koblingsbokser.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

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

Anbefalte tiltak

Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon. Det bør anbefales el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig i forbindelse med eierskifte.

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe (1.etasje) luft til luft, (2007), pumpe fungerer, ingen spesielle avvik registrert eller opplyst. 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.

Varmepumpe (underetasje) luft til luft, (2019), ingen avvik registrert eller opplyst.

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 er oljetank på eiendommen.

Anbefalte tiltak

Service av varmpumpe.

Nærmere kontroll ift. oljetank.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder fra antatt 90 /2000 tallet.

-Ekspansjons tank synes montert i 2019.

-Bull i topplokk bereder.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og ventiler i vinduer.

Boligen er generelt noe lite utluftet, dette øker faren for kondensering i vinduskarmer og på utsatte steder.

Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskifting av inneluften.

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

Avkast på kaldt loft er ikke isolert, kondensering/fuktskader vil kunne oppstå ved bruksendring.

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering samt tilluftsspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Isolert avkast på kaldt loftsrom.

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

Vinduer i kjellerstue 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.

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

Eldre brannslukningsapparat, ukjent alder på røykvarslere.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.3.2025

Rapportdato
23.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Harald Halvorsen**

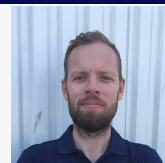
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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



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 avhendigslova, eksempelvis garasjer, tilleggs bygg, 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.

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom/kott på befaringsdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

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

Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Ola Barkveds veg 49 B, 4340 Bryne**

Kommunenr: **1121**

Gårdsnr: **3**

Bruksnr: **496**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1974 - Byggeår er antatt.**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med grunnmur i betong som utvendig er pusset og stedvis forblendet med teglstein.
Yttervegger i bindingsverk som utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.
Tre bjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygning med noe varierende stand, stedvis noe slitt.
Registrerte merknader i bolig er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon/teknisk levetid, manglende vedlikehold og normal brukslitasje.

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig m/utleiedel

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	35	35	0	0	0
1. etasje	117	99	18	0	0
U. etasje	90	90	0	0	0
Garasje	37	0	37	0	0
Totalt m²	279	224	55	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	35	18	17	Gang, og soverom. - BRA-i (internt bruksareal)	Uinnredet rom. - BRA-i (internt bruksareal)
1. etasje	99	99	0	Entre/gang, 2 soverom, wc, bad, stue/tv-stue og kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	
U. etasje	90	82	8	Entre/gang, soverom, kjellerstue, vaskerom, bad og kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
Garasje	37	0	37		Garasjerom - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	261	199	62		

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.

Utvendig bod ved terrasse - 1 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal)

Overbygget terrasse - 17 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal)
Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år) Forventet levetid for drenering er nær utgått, ift. påpekte merknader må drenering, fuksikring og terreng påregnes oppgraderinger. 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 platon mangler klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg. Det observeres 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. Grunnmurplast 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. Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur. Registrert fukt ved hulltaking på befaringsdagen. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forventet levetid for drenering er nær utgått, ift. påpekte merknader må drenering, fuksikring og terreng påregnes oppgraderinger. 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.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Teglstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-2	
Riss/sprekker i utvendig puss på grunnmur, stedvis noe avskalninger i pussen. Ikke synlig lufting/drenspalte i teglforblending, Om utluftingen mellom vegg og forblending ikke er tilstrekkelig vil det kunne oppstå fukt og råteskader i treveggen. Stedvis avskalling og mangelfull puss/sålebank i vinduer i underetasjen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing. Nærmere kontroll/utbedring av forblending av teglstein.	

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
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?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	
TG-3	
Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fukttinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering. Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampspærre i veggen. Dampspærre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring. Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bedre ventilering av bolig, fjerne diffusjons plast, med forutsetning av utbedring av utvendig drenering/fuktsikring og terreng.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Balkong Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord. Åpning mellom liggende rekkverksbord tilknyttet balkong er over 20 mm. og gir muligheter for klatring. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Terrasse Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Deler av konstruksjon er noe ujevn oppført, ikke nærmere beskrevet i rapport.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.	

6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

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?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Vinduer fra byggeåret, nedbrytning i enkelte karmmer/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger og beslag.

Merknader:

- Variabel fuktverdier i enkelte vinduer østside, registrert råte i deler av ramme. Tg:3.
- Punktert glass i balkongdør.
- Punktert glass i vindu i stue 1. etasje.
- Punkterte glass i kjellerstue.
- Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.
- Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.
- Stedvis korrodering/iring i beslag/hengsler/innfestning.
- Fuktmerker omliggende vindu på kjøkken 1. etasje, ingen utslag på fukt på befaringsdagen.
- Vindu i gavl gikk ikke opp på befaringsdagen.
- Innad slående dør i under etasje, dør henger og tar i karm. Påregnelig med noe trekk når vindretningen er mot døren.

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 vinduer og dører med skade må påregnes.
Stedvis justeringer og smøring anbefales.
Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.6 Yttervegger

Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning

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?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-3
Utvendig kledning fra byggeåret. -Stedvis noe nedbrytning/tørkesprekker og råte i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. -Stedvis mangelfull musetetting bak kledning, registrert tegn til mus på kryploft. -Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. -Korrodering i ventil hetter yttervegg. -Det registreres stedvis misfarging/ svertesopp i overflater på fasader. -Korrodering ventil hetter, stedvis manglende netting, fare for skader. Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Materialer med råteskader må skiftes ut. Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Misfarging i overflater/isolasjon i etasjeskiller, og skillevegg mellom innredet/innredet del på loft. Dette skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig isolering/manglende dampsperre og luft lekkasjer fra oppholdsrom. Fuktskader vil kunne oppstå ved bruksendring av bolig, anbefales oppgradert/utbedret.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Isolere skillevegg, montere diffusjonsplast.
Opprette tilstrekkelig lufting i takfot.

6.8 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, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

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.

6.9 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?	Ja
---	----

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.
"klemte" luftespalter ved takfot, manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering, registrert svertesopp i overflater på befarinsdagen.
For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.10 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?	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, normal slitasje/avskalling med noe mose i toppbelegget enkelte steder.	
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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	

6.11 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?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn, Oppforet tregulv på betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille. Registrert noe retningsavvik, stedvis noe lokal ujevnheter og spenning/knirk. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Stedvis krakelering og løs tapet, ikke nærmere beskrevet i rapport. Enkel nivellering Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-30 mm avvik på total planhet i bolig. (Iht. NS3600 klassifiserer 35 mm avvik til TG:3.) Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Merknad: -Toppdekker med varierende alder, stedvis noe brukslitasje/avskalling. -Gulvlister gliper stedvis fra toppdekke, påregnelig normalt ift. registrert retningsavvik. -Stedvis riss i papp/skjøt tak. Påregnelig med riss/sprekker i pappet tak av eldre dato.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.13 Kjøkken: 1. etasje

Overflater og innredning

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

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

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

Merknad:

- Fuktmerker omliggende vindu og vegg ved kjøleskap, ingen utslag på fukt på befaringsdagen.
- Svelling i bunnplate under frys, ingen utslag på fukt.
- Sprekk i skuffe tilknyttet frys.
- Sprekk/avskalling i platetopp.
- Misfarging/ujevn sillikoneri i overgang benkeplate/vegg.
- Begynnende svelling i benkeplate ved oppvaskmaskin.
- Justere enkelte fronter.
- Enkelte fronter har løs tilslutning.

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.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Nærmere kontroll av kjøleskap og tetthet omliggende vindu.
Utbedring av påpekte merknader.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.14 Kjøkken: Underetasje

Overflater og innredning

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

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

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

Kjøkkeninnredning med lys fronter og laminert benkeplate.
Innredning fremstår stedvis noe slitt, påregnelig normal ift. alder.

Merknad:

- Skade i benkeplate, manglende tetthet ved løs montert blandebatteri.

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.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Påregnelig med oppgradering av innredning.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk fungerte ved enkel test.
Ulyd i vifte på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Nærmere kontroll/utbedring av avtrekksvifte, ift. alder må vifte påregnes skiftet.

6.15 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?

Ja

Vinduer i kjellerstue 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.

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.

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, ukjent alder på røykvarslere.

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd susterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opprette mekanisk ventilering.	

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket/åpen tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Innvendig trapp fra antatt byggeåret, normal slitasje iht. alder. Noe spenninger i trinn. Lav høyde i deler av trapp, dagens krav til fri høyde er 2m. Manglende håndløper på vegg. Rekkverk tapp målt til 86 cm, dagens krav er 90 cm. Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedre påpekte merknader for å tilfredstille dagens krav til trapp.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
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 spesielle merknader registrert. Merknader: -Lufting av kloakk over tak er ikke påvist, antatt montert i takhatt mot nord. - 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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påvise kloakkluftning. Det ble ikke videre 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
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Vannrør hovedsakelig fra byggeåret.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør.

-Vannrør er uisolerte, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk.

-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.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken på vannrør oppgraderes.

6.20 Elektrisk

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

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?

Ikke besvart

Spørsmål til eier: Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget?

Ikke besvart

Elektriske anlegget med varierende alder, tilsynelatende oppgradert med automatsikringer i senere tid.

Dokumentasjon er ikke fremvist.

Merknader:

-Enkelte lysarmatur mangler kupler.

-Stedvis løs stikk/koblingsbokser.

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 øltilsyn) 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.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon. Det bør anbefales el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig i forbindelse med eierskifte.

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

TG-2

Varmepumpe (1.etasje) luft til luft, (2007), pumpe fungerer, ingen spesielle avvik registrert eller opplyst.

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.

Varmepumpe (underetasje) luft til luft, (2019), ingen avvik registrert eller opplyst.

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 er oljetank på eiendommen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Service av varmepumpe.
Nærmere kontroll ift. oljetank.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent.

Størrelse

Ca 200 L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Bereder fra antatt 90 /2000 tallet.
-Ekspansjons tank synes montert i 2019.
-Bull i topplokk bereder.

Utstyr sanitær installasjoner
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og ventiler i vinduer.

Boligen er generelt noe lite utluftet, dette øker faren for kondensering i vinduskarmen og på utsatte steder. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskifting av inneluften.

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

Avkast på kaldt loft er ikke isolert, kondensering/fuktskader vil kunne oppstå ved bruksendring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprette mekanisk ventilering samt tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Isolert avkast på kaldt loftsrom.

6.24 Våtrom: 1 . etasje - Bad



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

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

Flis på gulv og vegg.

Utstyr: Dusjnisje, servant i innredning.

Stråleovn.

Naturlig avtrekk.

Ca 4 mm fall fra gulv ved dør til topp sluk.

Ca 26 mm sokkel i dør, ingen synlig oppbrett av membran.

Merknader:

-Det er ikke synlig membran i sluk eller som oppbrett i dør, trolig er det benyttet primer som vanlig på oppføringstidspunktet, primer tilfredstiller ikke dagens krav til tetthet.

-Variable fuktverdier ved fuktmåling i vegg i dusjnisjen, ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.

-Stedvis sprekk i fuger og bom i overflater.

-Generelt slitt/misfarging i overflate innredning og speil.

-Kraclering i himling, vindu, kan tilbakeføres til mangelfull ventilering, ingen registrert fukt på befaringsdagen.

-Sokkel til dusjnisje er høyere enn sokkel/terskel til dør.

-Vindu står i våtsone.

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

Badet må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til tetthet.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



6.25 Våtrom: Underetasje - Vaskerom



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

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

Malt gulv og vegg i betong/tre.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, bereder, stoppekran og vannmåler.

Naturlig avtrekk.

Ca 45 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Merknader:

-Det observeres 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.

-Drykklekkasje fra krane ved bruk.

Våtrom tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet.

Ift. plassering og bruk er det ikke umiddelbar behov for oppgradering.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.26 Våtrom: Underetasje - Bad



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Ja



Oppsummering av våtrom

TG-3

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

Flis på gulv, sokkel flis og antatt våtroms tapet på vegg.

Utstyr: Dusjnisse, servant og toalett.

Naturlig avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 30 mm fall fra gulv ved dør til gulv til topp sluk. Noe vannansamling omliggende sluk ved spyling.

Ca 50-60 mm terskel, synlig oppbrett av antatt epoxy belegg.

Merknader:

-Vannmerker, variable fukt verdier registrert ved hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot dusjsone.

-Ujevn montering av flis, stedvis "bom" løse fliser på gulv.

-Kraclering i tapet.

-Lekkasje i overgang slange/dusjhode/blandebatteri.

-Slitt nedre del av dørblad, kan tilbakeføres til mangelfull ventilering.

-Iring i rørkobling til toalett.

-Toalett festet med skruer, punktert membran.

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

Badet må totalrenoveres for å tilfredsstillе dagens krav til tetthet.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.27 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med slett utførelse, stedvis noe slitasje i overflater og låskasser, påregnelig normalt iht. alder.

Merknader:

- Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
- Enkelte dører mangler låsebeslag
- Enkelte dørblad ikke montert på befarringsdagen.
- Gjenstående montering av terskel lister/sillikon mot enkelte dører.
- Enkelte dører henger og tar i terkse/karm.

6.28 Øvrig: Skorstein over tak



Beskrivelse

Elementpipe av lecablokker.

Merknad innvendig

- Kort avstand fra feieluke til brennbart material.
- Manglende tetting i overgang rør/pipevange omliggende ildsted 1.etasje.

Oppsummering av øvrig

TG-3

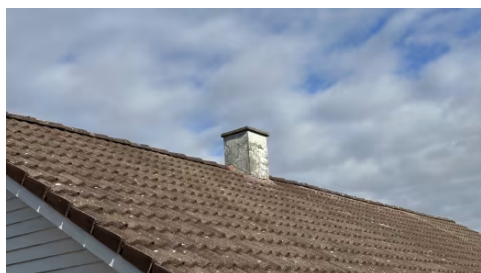
Det registreres sprekker/ riss i pipe over tak.
Vannmerker/renninger i sutak og pipeløp på loft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler montering av pipebeslag for å hindre fuktskader i konstruksjon.
Normal pris på pipebeslag er ca 10 000,- inkl. mva.

Utbedringskostnader

Under 10 000



6.29 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje oppført med grunnmur av betongblokker og plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanler.
Saltak i tre som er tekkt med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Treporter m/ en port åpner.

Merknader:

- Korrodering i innfestning til leddporter.
- Synlig platon/fuktsikring mangler klemlist.
- Ujevn montering av takrenne, sredvis manglende takfotbeslag.
- Ikke synlig fugletetting.
- Noe avskalling i takteking.
- Noe retningsavvik i takkonstruksjon.
- Loft er ikke måleverdig, deler av loftsgulv behøver sikring.
- Fall mot deler av bygning, terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.

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.

6.30 Øvrig: Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i naturstein.
Stedvis manglende rekkverk. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.
Enkelte stein mur mot vest har falt ned, ingen spesielle tegn til sig.

6.31 Øvrig: Utvendig trapp

Beskrivelse

Sprekk/avskalling pusset vanger/trapp ved entreer.
Rekkverk målt til mellom 80-88, dagens krav er 100cm.
Korrodering i beslag til rekkverk.
Bom/sprekk/avskalling enkel flis ved entre.
Manglende rekkverk tilknyttet trapp mellom bolig og garasje.

6.32 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant