

Kjørevegen 39 - rev 12.05.2025 4362 VIGRESTAD

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie

Byggeår: 2007

BRA: 205 m²

BRA-i: 205 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

9

TG-2

22

TG-3

4

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/31346>

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

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret, nedbrytning/tørkesprekker/avskalling i overflater/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Merknader:

- Svelling i vindusforing kjøkken og bad 1. etasje, ingen utslag på fukt.
- Gliper i enkelte vindusrammer, ingen registrerte utettheter.
- Svelling i overflater ytterdører, korrodering i hengsler.
- Fuktmerker/svelling i vinduforing, fuktmerker i toppdekke og svill yttervegg skyldes utett bygning, samt manglende sålebank.Tg:3
- Tilsvarende mangler omliggende vinduer på soverom, ingen registrert fukt der på befaringsdagen
- Stedvis iring/korrodering på beslag/hengsler.
- Manglende trapp til ytterdør bi-inngang.

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.

(Solskjerming er ikke kontrollert)

Anbefalte tiltak

Ferdigstille sålebank, tette omliggende vinduer i underetasje.

Skifte skadet vindusforinger, tørke ut konstruksjon.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Montere trapp ved bi-inngang.

Justeringer/smøring anbefales.

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

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Varmtvannsbereder: 1. etasje

Oppsummering

Bereder fra byggeåret.

Merknader:

-Støpsel er brunnsvidd pga varmgang.

-Blande ventil skiftet i 2024.

Utstyr sanitærinstallasjoner

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

Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

Utbedring av brunnsvidd kontakt.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Underetasje - Bad/vaskerom

Oppsummering

Belegg på gulv og våtromsplater på vegg.

Utstyr: Dusj nisje, toalett, servant i innredning, vannuttak for vaskemaskin, bereder, stoppekran, vannmåler og fordeler skap for vann.

Mekanisk avtrekk, ok.

Varmekabler i gulv.

Ingen registrert fukt ved hulltaking eller overflatemåling av tilgjengelig flater.

Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Merknader:

- Misfarging i belegg.

- Utett/lav oppbrett av belegg omliggende rørøpstikk i gulv.

- Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

- Våtromsplater er ikke montert i skinne iht. normal praksis.(monterings veiledning er ikke gjennomgått)

- Stedvis bruksmerker/avskalling i våtromsplater.

- Blandebatteri i dusjkabinett opplyst skiftet av eier i 2023.

- Lekkasje i overgang dusjhode/slange.

- Dusjdører behøver justering.

- Svelling i nedre del av sideplate innredning.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste feil og mangler anbefales våtrom oppgradert.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Grunnmurplast er stedvis 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,

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

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

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

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

Opprette fall fra grunnmur.

Montere klemlist på grunnmursplast.

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

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres mindre riss i grunnmur/puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Stag er ikke ipusset.

Lysgrav mangler rist/rekkverk.

Korrodering i ventilhetter i grunnmur.

Anbefalte tiltak

Montere rist/rekkverk på lysgraver.

Behandle ventilhetter.

Støttemur

Oppsummering

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

Retningsavvik på naboer forstøtningsmurer, anbefales kontrollert.

Anbefalte tiltak

Montere rekkverk på forstøtningsmur.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på kontor underetasje.

Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader. Eier opplyser at forrige eier monterte klemlist på grunnmursplast etter registrert fukt ved overtakelse.

Rom mangler tilstrekkelig ventilering.

Anbefalte tiltak

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

Opprette bedre ventilering og etablere tilstrekkelig fall på terreng fra bolig.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverks høyden på balkong er målt til 94 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Søylar står i og nære terrenget, påregnelig med noe nedbrytning i nedre del.

Tørke sprekker/nedbrytning/avskalling i overflate terrassebord/rekkverk.

Korrodering i innfestning terrassebord.

Noe ujevnheter i terrasse, påregnelig når bjelker er montert direkte i terrenget.

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

Manglende rekkverk, retningsavvik, slitt overflate øvre terrasse.

Strømtilførsel anbefales sikret/fjernet.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.
Rekkverk balkong anbefales hevet.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra antatt byggeåret.
Det er nedbrytning/tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.
Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.
Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.

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.
Normal tid før impregnering av mur/forblending med overflatebehandling er 2 - 15 år.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.
Justere/supplere musetetting.
Montere listverk omliggende vindu 2. etasje.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Stedvis utilstrekkelig isolering, samt tetting og bruk av diffusjon plast i kott/bjelkelag, dette kan føre til kondensering ved en eventuell bruksendring av bolig.

Anbefalte tiltak

Stedvis isolere, samt rette/ferdigstille diffusjonplast i kott/bjelkelag.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.
Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Manglende ventilerings 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.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy. Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt.

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

Merknader:

- Sprekk i plateskjøt over boddør 2. etasje.
- Skadet i panel i tak i bod 2. etasje.
- Stedvis noe spenninger og vannmerker i toppdekke. Ingen behov for tiltak.
- Ujevn overflate påforet yttervegg soverom underetasje, ingen utslag på fukt ved overflatemåling.
- Stedvis gjennomslag av kvist i panel.

2. etasje

Ved enkel nivellering registreres det ca 12 mm avvik på total planhet gulv på soverom.

Ved enkel nivellering registreres det ca 5 mm avvik på total planhet gulv i stue/gang.

1. etasje

Ved enkel nivellering registreres det ca 12 mm avvik på total planhet gulv i stue/kjøkken.

Underetasje

Ved enkel nivellering registreres det ca 6 mm avvik på total planhet på soverom vest.

Ved enkel nivellering registreres det ca 5 mm avvik på total planhet gulv i stue/kjøkken.

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

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

"Bom" i enkelte skifter flis på pipe 1. etasje.

Misfarging i pipebelag over tak, beslag/bly anbefales nærmere kontrollert.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Anbefalte tiltak

Montere brannstein i sotluke.

Utbedre bom med bi-imp eller lignende.

Kjøkken: 1. etasje

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilert hvite fronter og grå laminert benkeplate.

Innredningen fremstår stedvis slitt i overflater.

Merknader:

- Enkelte fronter har behov for justering.
- Stedvis svelling/bruksmerker i benkeplate.
- Vannmerker under innredning ved vask er opplyst å skyldes tidligere oppstått lekkasje, ingen utslag på fukt ved overflate måling på befaringsdagen.
- Utett overgang slange tilknyttet blandebatteri.
- Ujevn sillikonerer i overgang benkeplate/vegg.

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes 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

Ingen umiddelbar behov for oppgradering av innredning, men det anbefales skifte av benkeplate, og montering av komfyrvakt og waterguard.

Kjøkken: Leilighet

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og grå laminert benkeplate.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Merknader:

- Vannmerker i bakplate, svelling i skap underliggende vaskekum, ingen utslag på fukt.

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes 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

Skiftet fuktskadet skap på sikt.

Montere komfyrvakt og waterguard.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp fra byggeåret, stedvis foliert i trinn, slitt overflater, noe spenninger.

Rekkverk 2. etasje er ikke tilstrekkelig festet.

Anbefalte tiltak

Behandle trapp.

Feste rekkverk 2. etasje.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, noe oppgradert i senere tid.

-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

-Strømtilførsel ved øvre terrasse anbefales sikret/fjernet.

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.

Anbefalte tiltak

Det foreligger ikke samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har naturlig avtrekk, med mekanisk avtrekk på bad.

Boenheten mangler stedvis tilstrekkelig ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu og vindusventiler.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert som ett minimum, anbefaler mekanisk ventilering.

Våtrom: 1. etasje - Bad

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Membran er ikke synlig ført under klemring.
- Svelling i vindusforing ingen utslag på fukt. Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

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

Anbefalte tiltak overflater

Behandle vindu for fukt belastningen.

Kontroll av tilslutning membran/klemring.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt avløpsrør i vegg til servant.

Ellers ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

Membran kommentert under overflater.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Utett/løs kobling dusjs lange.

Riss/krakelering i servant.

Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning.

Synlige innfestning hull, løse hengsler tilknyttet fronter innredning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Skifte pakning dusjslange.

Våtrom: 1. etasje - Vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
- Med bakgrunn i alder på tettesjikt er det økt risiko for lekkasjer.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

Anbefalte tiltak overflater

Opprette høyere oppbrett av membran i dørterskel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Ukjent om vegg overflate omliggende vannuttak/utslagsvask tilfredsstillende krav til tetthet.

Ellers ingen spesielle merknader på synlig opplegg, belegg kommentert under overflater.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Mekanisk ventilerings av rommet bør etableres.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

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

Soverom i underetasje tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning. Overordnet krav til rømning er tilfredsstilt via kjellerdør.

Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning. (Målt høyde til underkant vindu på soverom 1,35-1,40m)

Vindu på soverom tar i lysgrav.

Rømnings vindu må være lett å åpne uten bruk av spesialverktøy og må være hengslet slik at det er lett å komme ut av vinduet.

Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømnings vindu godkjennes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.5.2025

Rapportdato
15.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Kim-Stian Vilholm Risa**

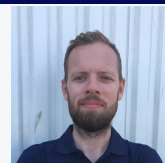
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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



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 vurdert.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

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

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

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Kjørevegen 39 - rev 12.05.2025, 4362 Vigrestad**

Kommunenr: **1119**

Gårdsnr: **107**

Bruksnr: **26**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2007 - lht. eiendomsverdi**

Boligtype: **Enebolig med utleie**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig m/sokkel leilighet som er oppført med grunnmur i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.
Etasje skillet i tre bjelkelag.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plastbelagt plast.
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår i normal stand iht. alder.

Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, vedlikehold og 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 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://eiendommnorge.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/sokkelleilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	36	36	0	0	0
1. etasje	87	87	0	0	19
U. etasje	82	82	0	0	20
Totalt m²	205	205	0	0	39

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	36	33	3	Stue/gang og soverom. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
1. etasje	87	87	0	Stue/spisestue/kjøkken, vaskerom/bi-inngang, 2 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
U. etasje	82	79	3	Hoveddel- - Entre/gang, kontor. - BRA-i (internt bruksareal) Leilighet. - Entre, stue/kjøkken/gang, 2 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	Leilighet. - Bod. BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	205	199	6		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.
Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming, samt manglende plantegninger.

Balkong - 19 m2 - TBA

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? 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

Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Grunnmursplast er stedvis 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, lht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

Opprette fall fra grunnmur.

Montere klemlist på grunnmursplast.

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

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/underetasje

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Antatt komprimert drenerende masser.

Type grunnmur i kjeller Betong



Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres mindre riss i grunnmur/puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Stag er ikke ipusset.

Lysgrav mangler rist/rekkverk.

Korrodering i ventilhetter i grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere rist/rekkverk på lysgraver.

Behandle ventilhetter.

6.3 Støttemur



Beskrivelse

Støttemur oppført i betongblokker.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

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

Ja

Oppsummering av støttemur

TG-2

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

Retningsavvik på naboer forstøtningsmurer, anbefales kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere rekkverk på forstøtningsmur.

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng

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?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på kontor underetasje.

Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader. Eier opplyser at forrige eier monterte klemlist på grunnmursplast etter registrert fukt ved overtakelse.

Rom mangler tilstrekkelig ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Opprette bedre ventilering og etablere tilstrekkelig fall på terreng fra bolig.



6.5 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse/rekkverk oppført i senere tid, noe gjenstående arbeid. Terrasse pusset/rengjort i 2024.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Rekkverks høyden på balkong er målt til 94 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Søyler står i og nære terrenget, påregnelig med noe nedbrytning i nedre del.

Tørke sprekker/nedbrytning/avskalling i overflate terrassebord/rekkverk.
Korrodering i innfestning terrassebord.
Noe ujevnheter i terrasse, påregnelig når bjelker er montert direkte i terrenget.
Terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.

Manglende rekkverk, retningsavvik, slitt overflate øvre terrasse.
Strømtilførsel anbefales sikret/fjernet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling må påregnes.
Rekkverk balkong anbefales hevet.

6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Takvindu skiftet i senere tid.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja



Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Vinduer og dører fra byggeåret, nedbrytning/tørkesprekker/avskalling i overflater/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

Merknader:

- Svelling i vindusforing kjøkken og bad 1. etasje, ingen utslag på fukt.
- Gliper i enkelte vindusrammer, ingen registrerte utettheter.
- Svelling i overflater ytterdører, korrodering i hengsler.
- Fuktmerker/svelling i vinduforing, fuktmerker i toppdekke og svill yttervegg skyldes utett bygning, samt manglende sålebank.Tg:3
- Tilsvarende mangler omliggende vinduer på soverom, ingen registrert fukt der på befaringsdagen
- Stedvis iring/korrodering på beslag/hengsler.
- Manglende trapp til ytterdør bi-inngang.

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.

(Solskjerming er ikke kontrollert)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ferdigstille sålebank, tette omliggende vinduer i underetasje.

Skifte skadet vindusforinger, tørke ut konstruksjon.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Montere trapp ved bi-inngang.

Justeringer/smøring anbefales.

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

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende 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?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Utvendig kledning fra antatt byggeåret.

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

Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.

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.

Normal tid før impregnering av mur/forblending med overflatebehandling er 2 - 15 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Justere/supplere musetetting.

Montere listverk omliggende vindu 2. etasje.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft

Innredet loft (lukket konstruksjon)

Er loftet innredet etter byggeår?

Ukjent

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Stedvis utilstrekkelig isolering, samt tetting og bruk av diffusjon plast i kott/bjelkelag, dette kan føre til kondensering ved en eventuell bruksendring av bolig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Stedvis isolere, samt rette/ferdigstille diffusjonplast i kott/bjelkelag.



6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering, registrert svertesopp i overflater på befaringsdagen. 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.	

6.11 Takteking



Type teking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Nei
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-1
Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er ikke montert snøfangere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.13 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
Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy. Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt. Det ble på befaringsdagen ikke avdekket unormal avvik, selv om disse må påregnes justert før en eventuelt monterer nytt toppdekke. Merknader: -Sprekk i plateskjøt over boddør 2. etasje. -Skadet i panel i tak i bod 2. etasje. -Stedvis noe spenninger og vannmerker i toppdekke. Ingen behov for tiltak. -Ujevn overflate påforet yttervegg soverom underetasje, ingen utslag på fukt ved overflatemåling. -Stedvis gjennomslag av kvist i panel. 2. etasje Ved enkel nivellering registreres det ca 12 mm avvik på total planhet gulv på soverom. Ved enkel nivellering registreres det ca 5 mm avvik på total planhet gulv i stue/gang. 1. etasje Ved enkel nivellering registreres det ca 12 mm avvik på total planhet gulv i stue/kjøkken. Underetasje Ved enkel nivellering registreres det ca 6 mm avvik på total planhet på soverom vest. Ved enkel nivellering registreres det ca 5 mm avvik på total planhet gulv i stue/kjøkken. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.	
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.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipe innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
"Bom" i enkelte skifter flis på pipe 1.etasje. Misfarging i pipebelag over tak, beslag/bly anbefales nærmere kontrollert. Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Montere brannstein i sotluke. Utbedre bom med bi-imp eller lignende.	

6.15 Kjøkken: 1. etasje



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med profilert hvite fronter og grå laminert benkeplate. Innredningen fremstår stedvis slitt i overflater. Merknader: - Enkelte fronter har behov for justering. - Stedvis svelling/bruksmerker i benkeplate. - Vannmerker under innredning ved vask er opplyst å skyldes tidligere oppstått lekkasje, ingen utslag på fukt ved overflate måling på befaringsdagen. - Utett overgang slange tilknyttet blandebatteri. -Ujevn sillikoneri i overgang benkeplate/vegg. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes 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

Ingen umiddelbar behov for oppgradering av innredning, men det anbefales skifte av benkeplate, og montering av komfyrvakt og waterguard.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

6.16 Kjøkken: Leilighet



Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og grå laminert benkeplate.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Merknader:

- Vannmerker i bakplate, svelling i skap underliggende vaskekum, ingen utslag på fukt.

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes 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

Skiftet fuktskadet skap på sikt.

Montere komfyrvakt og waterguard.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Soverom i underetasje tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning. Overordnet krav til rømning er tilfredsstilt via kjellerdør. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning. (Målt høyde til underkant vindu på soverom 1,35-1,40m) Vindu på soverom tar i lysgrav. Rømnings vindu må være lett å åpne uten bruk av spesialverktøy og må være hengslet slik at det er lett å komme ut av vinduet. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømnings vindu godkjennes.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Ukjent alder.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Ukjent alder.	

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-2
Innvendig trapp fra byggeåret, stedvis foliert i trinn, slitt overflater, noe spenninger. Rekkverk 2. etasje er ikke tilstrekkelig festet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Behandle trapp.
Feste rekkverk 2. etasje.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg. Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.	

6.20 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?

Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Vannrør fra antatt byggeåret

Merknader:

- Stedvis iring på kobberrør/koblinger, ingen behov for tiltak.
- Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

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

6.21 Elektrisk



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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Type anlegg

Skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ny måler montert i 2016.

Opplysning i egenerklæring:

"Lagt ut stikk til varmepumper, stikk terrasse bak hus og egen kurs til jacuzzi." - Allti elektro

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Ja

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

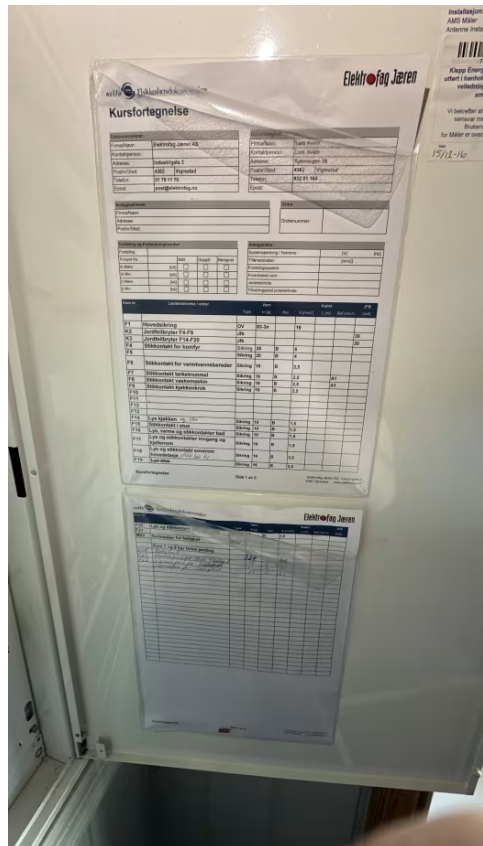
Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei



Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, noe oppgradert i senere tid.

-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

-Strømtilførsel ved øvre terrasse anbefales sikret/fjernet.

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 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det foreligger ikke samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.





Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2007	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-3
Bereder fra byggeåret. Merknader: -Støpsel er brunsvidd pga varmgang. -Blande ventil skiftet i 2024. Utstyr sanitærinstallasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av brunsvidd kontakt.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.24 Varmtvannsbereder: Underetasje - Leilighet



Plassering bereder

Bad/vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2006

Størrelse

120 liter

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?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Bereder fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert.
- Blandeventil opplyst skiftet i 2023.

Utstyr sanitær installasjoner

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

Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

6.25 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Bygningen har naturlig avtrekk, med mekanisk avtrekk på bad.
Boenheten mangler stedvis tilstrekkelig ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu og vindusventiler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert som ett minimum, anbefaler mekanisk ventilering.

6.26 Våtrom: 1. etasje - Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og vegg.
 Utstyr: Badekar/dusj, toalett og servant i innredning.
 Mekanisk avtrekk.
 Varmekabler i gulv.
 Ca 9 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist under badekar.
 Ca 14 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist hjelpesluk.
 18 mm dørterskel, synlig oppbrett av belegg.

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

Oppsummering av overflater

TG-2

Overflate i normal stand iht. alder.
 Merknader:
 - Membran er ikke synlig ført under klemring.
 - Svelling i vindusforing ingen utslag på fukt. Vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

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

Anbefalte tiltak overflater

Behandle vindu for fukt belastningen.
 Kontroll av tilslutning membran/klemring.

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?	Ja

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 synlig tettesjikt rundt avløpsrør i vegg til servant. Ellers ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Membran kommentert under overflater.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Badekar/dusj, toalett og servant i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Utett/løs kobling dusjs lange. Riss/krakelering i servant. Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning. Synlige innfestning hull, løse hengsler tilknyttet fronter innredning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Skifte pakning dusjslange.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

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

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.27 Våtrom: 1. etasje - Vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og mdf plater på vegg.
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, bereder og fordeler skap for vann.
0 mm fall fall fra gulv ved dør gang til topp slukrist.
22mm oppbrett av belegg i dørterskel.
Noe begrenset tilkomst i rom på befaringsdagen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggear?

Nei

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?

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
- Med bakgrunn i alder på tettesjikt er det økt risiko for lekkasjer.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

Anbefalte tiltak overflater

Opprette høyere oppbrett av membran i dørterskel.

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 synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Ukjent om vegg overflate omliggende vannuttak/utslagsvask tilfredsstillende krav til tetthet. Ellers ingen spesielle merknader på synlig opplegg, belegg kommentert under overflater.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, bereder og fordeler skap for vann.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen spesielle merknader registrert.	

Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Mekanisk ventiler av rommet bør etableres.	

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.

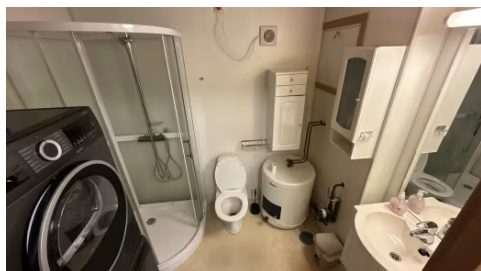
Hulltaking er foretatt fra våtsone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.28 Våtrom: Underetasje - Bad/vaskerom



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Belegg på gulv og våtromsplater på vegg.

Utstyr: Dusj nisje, toalett, servant i innredning, vannuttak for vaskemaskin, bereder, stoppekran, vannmåler og fordeler skap for vann.

Mekanisk avtrekk, ok.

Varmekabler i gulv.

Ingen registrert fukt ved hulltaking eller overflatemåling av tilgjengelig flater.

Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Merknader:

- Misfarging i belegg.
- Utett/lav oppbrett av belegg omliggende rørøpstikk i gulv.
- Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
- Våtromsplater er ikke montert i skinne iht. normal praksis.(monterings veiledning er ikke gjennomgått)
- Stedvis bruksmerker/avskalling i våtromsplater.
- Blandebatteri i dusjkabinett opplyst skiftet av eier i 2023.
- Lekkasje i overgang dusjhode/slange.
- Dusjdører behøver justering.
- Svelling i nedre del av sideplate innredning.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste feil og mangler anbefales våtrom oppgradert.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



6.29 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med profilert utførelse.

Merknader:

- Stedvis noe brukslitasje i overflater og låskasser.
- Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
- Enkelte dører tilslutter karm skjevt, eller henger og tar i karm, behov for mindre justering.
- Skyvedør mellom gang/stue 1. etasje montert høyt ift. styrepinne.
- Dørblad til enkelte rom ikke montert på befaringsdagen.

6.30 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant