

Fjellbekkvegen 7 4355 KVERNALAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1966

BRA: 181 m²

BRA-i: 154 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

14

TG-3

7

TG-IU

1

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/31268>

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 med varierende alder, noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Enkelte vinduer og dører behøver mindre justering.
- Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig med smøring.
- Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
- Sålebenker/smyg tilknyttet kjellervinduer er pusset mot karm. Det medfører større fuktpåkjenninger på treverket slik det er i dag. Registrert nedbrytning i vinduer generelt, med råte i ett vindu vest. Tg:3

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.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av vinduer med skade må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Toppdekker og overflater med varierende alder og stand.

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.

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

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på ca 30 mm avvik på total planhet, og 20 mm avvik på lokal planhet(2m) på kontor i kjeller.

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

Tilstandsgrad 3 gir med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Merknader:

-Stedvis spenninger/knirk, noe brukslitasje, og falming i parkett.

-Laminatgulv har stedvis svelling i skjøter.

-Innvendige overflater i 1. etasje stedvis oppgradert i senere tid.

-Parkett på kjøkken ikke montert i anbefalt forband.

-Sotmerker i himling i stue, kan tilbakeføres til mangelfull isolering/damtetting i etasjeskillet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Manglende rekkverk på vange.

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

Anbefalte tiltak

Montere rekkverk på vange.

Utbedringskostnader: Under 10 000

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.

Bad fra byggeåret, opplyst renoverert på 90 tallet.

Flis på gulv, sokkel flis og våtromstapet på vegg, med flis på vegg i dusjsonen.

Utstyr: Dusjnisje, toalett, og servant i innredning.

Naturlig avtrekk.

Ca 45 mm fall fra topp sluk til topp terskel.

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.

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

Merknader:

-Rommet har naturlig avtrekk og manglende tilluftspalte, dette tilfredsstiller dagens krav til luftutveksling på våtrom.

-Sokkel til dusj er høyere en dørterskel, ved en eventuell lekkasje utenfor dusjsonen vil vann trekke ut i gang.

-Naturlig avtrekk tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilering på våtrom.

-Membran ikke synlig i sluk eller ved dørterskel. Eier opplyser at fliser ble montert på eksisterende belegget ved renovering. Ukjent om det er benyttet membran i våtsone i dusjnisje. Det var vanlig å benytte primer oppføringsstidspunktet. Primer tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet.

-Sprekk i gulvflis ved dusdør.

-Variable fuktverdier i vegg ved overflatemåling. (Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.)

-Tettesjikt omliggende avløpsrør under vask er ikke tilstrekkelig.

-"Treg" oppsamling av vann i sisternen, påregnelig med nærmere kontroll/utbedring av flottør, og eller pakning.

-Svelling/avskalling i overflate innredning, overmalt i senere tid. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

-Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling, soppdannelser i fuger.

-Iring i røropplegg tilknyttet toalett.

-"Bom", manglende dekning/heft av fliselim ved toalett.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 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

Våtrom fungere med påpekte forhold, anbefaler montering av dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Kjeller - Bad

Oppsummering

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

Bad opplyst oppført på 90 tallet.

Belegg på gulv og våtromstapet på vegg.

Utstyr: Dusjnisje, servant i innredning og toalett.

Mekanisk avtrekk, tilfredstillende avkast.

Ca 90 mm fall fra topp terskel til topp slukrist.

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.

Merknader:

-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone og det viser avvik.

-Svelling i hylle og nedre del av sideplate tilknyttet innredning. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

-"Treg" oppsamling av vann i sisternen, påregnelig med nærmere kontroll/utbedring av flottør, og eller pakning.

-Manglende tilluftspalte på dør, avskalling i nedre del av dørblad.

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

-Tettesjikt omliggende avløpsrør under vask er ikke tilstrekkelig.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Anbefalte tiltak

Våtrom fungere med påpekte forhold, anbefaler montering av dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Kjeller - Vaskerom

Oppsummering

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

Vaskerom opplyst renoveret på 90 tallet.

Flis på gulv, sokkel flis og panel på vegg.

Utstyr: Utslagsvask i innredning, benk, vannmåler, stoppekran og vann uttak for vaskemaskin.

Ca 72 mm fall fra topp terskel til topp slukrist.

Mekanisk avtrekk, tilfredstillende avkast.

Overflater med varierende alder og stand.

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.

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

Merknader:

-Manglende tilluftspalte, dette tilfredsstiller dagens krav til luftutveksling på våtrom.

-Membran ikke synlig i sluk eller ved dørterskel. Ukjent om det er benyttet membran i våtsone. Det var vanlig å benytte primer oppføringstidspunktet. Primer tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet.

-Vannuttak på yttervegg, ingen registrert fukt eller kondensering.

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

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

Anbefalte tiltak

Våtrom tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet, funksjon vurderes ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Forventet levetid på drenering er nær utgått.

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

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

Registrert høyere fuktverdier ved hulltaking kjellerstue på befaringsdagen dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering. Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur. Tg:3.

Iht NVE ligger mindre del av eiendommen INNENFOR aktsomhets område for flom.

Estimert kostnad for opparbeidelse av fall fra grunnmur 10 -50 000,-

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales. Ift. alder må det påregnes oppgradering på kortere sikt.

Opprette fall fra grunnmur.

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

Riss/sprekker i utvendig puss, smyg/sålebenker på grunnmur, noe avskalninger i pussen.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing og overflatebehandling.

Rom under terreng

Oppsummering

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

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av omfang.
Opprette mekanisk ventilering.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong

Rekkverket (77cm) tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Generelt

Registrert tørkesprekker, og nedbrytning i terrassebord.

Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må rekkverket utbedres iht. dagens krav.
Rengjøring og overflatebehandling av terrassebord/rekkverk må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra 80 tallet.

- Det er nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.
- Mangelfull musetetting bak deler av kledning, registrert tegn til mus på loft.
- Stedvis mindre luftespalte i overgang grunnmur/yttervegg. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

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

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

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

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.
Stedvis vedlikehold av fasader med vask/skraping og behandling må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Manglende damp tetting og stedvis manglende isolasjon i bjelkelag til loft. Dette fører til større varmetap, og kondensering vil oppstå ved bruksendring av bolig.

Avkast ventilasjon og kloakkluftning er ikke isolert på loft, dette vil kunne føre til kondensering og fuktskader i etasjeskillet ved bruksendring av bolig.

Registrert tegn til mus på loft.

Anbefalte tiltak

Etterisolere etasjeskillet, bedre ventilerings i tak.

Isolere rør til takhatt.

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.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.

"klemte" luftespalter ved takfot, 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.

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje 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 anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Oppsummering

Bygningens avløpsrør med varierende alder.

Merknader:

- Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og tilettinger.
- Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Anbefalte tiltak

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

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeår.

Merknader:

- Stedvis iring på synlig kobberrør.
- Stoppekran fungerte ikke som tiltenkt.
- 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 boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll av stoppekran.

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

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

Elektrisk

Oppsummering

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

Merknader:

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

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

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak

Boligen har stedvis ett eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.
Bereder har ikke fast tilkobling. Stikk/støpsel ikke kontrollert.

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.
Monterte fast tilkobling.

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilering og avtrekk fra våtrom/kjøkken. Bolig for øvrig er ventilert med vindusventiler og ventiler i yttervegg.

Anbefalte tiltak

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

Bygningsdeler med TG-IU

Krypkjeller

Oppsummering

Krypkjeller har ikke adkomst. Krypkjeller er en særlig fuktutsatt konstruksjon med små marginer før skader oppstår.

Ikke synlig ventiler utvendig. Ved manglende luftgjennomstrøming, fuktsikring vil kondensering og fuktskader kunne oppstå. Nærmere kontroll anbefales.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll, opprette ventilering/ventiler og inspeksjonsluke.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning.

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

Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning.

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

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

Dagslysforhold er ikke kontrollert.

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.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.5.2025

Rapportdato
18.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Niclas Eiler Henning Egholm**

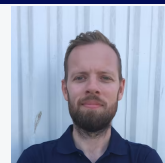
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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



Om bygningssakkyndig:

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

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

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

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

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

Egne premisser:

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

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

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

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

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

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.

Eier opplyser at oljetank er fjernet.

Informasjon om boligen

Adresse: **Fjellbekkvegen 7, 4355 Kvernaland**

Kommunenr: **1121**

Gårdsnr: **28**

Bruksnr: **285**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1966 - Opplyst av eier.**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med grunnmur i betongblokker, utvendig pusset.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende trepaneler.
Tre bjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen med varierende alder og stand, stedvis oppgradert innvendig og utvendig i senere tid.
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og brukslitasje.
Enkelte konstruksjoner har utgått sin forventet levetid, og eller har mangler og må påregnes oppgraderes.

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

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1975	Eier opplyser at stue 1.etasje vest ble tilbygget på 70 tallet.	Nei
1985	Eier opplyser at bad 1.etasje øst ble tilbygget på 80 tallet.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	90	90	0	0	63
Kjeller	69	64	5	0	0
Garasje	22	0	22	0	0
Totalt m²	181	154	27	0	63

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	90	90	0	Entre/gang, 3 soverom, bad, stue/spisestue og kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	
Kjeller	64	61	3	Kjellerentre/gang, kjellerstue, kontor, vaskerom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	Matbod. - BRA-i (internt bruksareal)
Garasje	22	0	22		Garasje. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	176	151	25		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming(variernede tykkelser på utforete vegger), samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Balkong - 5 m2 - TBA

Terrasse - 58 m2 - TBA

Bakgang ved garasje - 5 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring 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-2
Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Forventet levetid på drenering er nær utgått. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Registrert høyere fuktverdier ved hulltaking kjellerstue på befaringsdagen dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering. Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres. Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur. Tg:3. Iht NVE ligger mindre del av eiendommen INNENFOR aktsomhets område for flom. Estimert kostnad for opparbeidelse av fall fra grunnmur 10 -50 000,-	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kontroll/oppspyling av drens anbefales. Ift. alder må det påregnes oppgradering på kortere sikt. Opprette fall fra grunnmur. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.	

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betongstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
Riss/sprekker i utvendig puss, smyg/sålebenker på grunnmur, noe avskalninger i pussen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing og overflatebehandling.	

6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av kryp kjeller	
Kryp kjeller har ikke adkomst. Kryp kjeller er en særlig fuktutsatt konstruksjon med små marginer før skader oppstår. Ikke synlig ventiler utvendig. Ved manglende luftgjennomstrøming, fuktsikring vil kondensering og fuktskader kunne oppstå. Nærmere kontroll anbefales.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Nærmere kontroll, opprette ventiler/ventiler og inspeksjonsluke.	

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

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

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av omfang.
Opprette mekanisk ventilering.

6.5 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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Balkong
Rekkverket (77cm) tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.
Generelt
Registrert tørkesprekker, og nedbrytning i terrassebord.
Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må rekkverket utbedres iht. dagens krav.
Rengjøring og overflatebehandling av terrassebord/rekkverk må påregnes.

6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og dører med 2/3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer og dører med varierende alder.
Hovedsakelig skiftet 1979/1984/1992/2019/2020.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Vinduer og dører med varierende alder, noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Enkelte vinduer og dører behøver mindre justering.
- Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig med smøring.
- Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
- Sålebeinker/smyg tilknyttet kjellervinduer er pusset mot karm. Det medfører større fuktpåkjenninger på treverket slik det er i dag. Registrert nedbrytning i vinduer generelt, med råte i ett vindu vest. Tg:3

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.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.
Utskifting av vinduer med skade må påregnes.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.7 Yttervegger

**Type fasade**

Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eier opplyser at kledning ble skiftet på 80 tallet.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

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

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

Utvendig kledning fra 80 tallet.

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

-Mangelfull musetetting bak deler av kledning, registrert tegn til mus på loft.

-Stedvis mindre luftespalte i overgang grunnmur/yttervegg. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Stedvis vedlikehold av fasader med vask/skraping og behandling må påregnes.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Manglende damp tetting og stedvis manglende isolasjon i bjelkelag til loft. Dette fører til større varmetap, og kondensering vil oppstå ved bruksendring av bolig.
Avkast ventilasjon og kloakkluftning er ikke isolert på loft, dette vil kunne føre til kondensering og fuktskader i etasjeskillet ved bruksendring av bolig.

Registrert tegn til mus på loft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etterisolere etasjeskillet, bedre ventilering i tak.
Isolere rør til takhatt.



6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
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 takteking.	

6.10 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder. "klemte" luftespalter ved takfot, manglende ventiler 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?	Ja
Eier opplyser takteking, papp, lekter og strø ble skiftet på 80 tallet. Fugleband montert er opplyst montert på deler av tak i senere tid.	
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?	Ja

Oppsummering av takteking**TG-2**

Taket er teknet med takstein fra byggeåret, normal slitasje 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 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 mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn



Type

Støpt gulv på grunn, Oppforet tregulv på betongdekke, Trebjelkelag

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

Ja



Toppdekker og overflater med varierende alder og stand.
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.
Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.
Ukjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på ca 30 mm avvik på total planhet, og 20 mm avvik på lokal planhet(2m) på kontor i kjeller.

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

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Merknader:

- Stedvis spenninger/knirk, noe brukslitasje, og falming i parkett.
- Laminatgulv har stedvis svelling i skjøter.
- Innvendige overflater i 1. etasje stedvis oppgradert i senere tid.
- Parkett på kjøkken ikke montert i anbefalt forband.
- Sotmerker i himling i stue, kan tilbakeføres til mangelfull isolering/damtetting i etasjeskillet.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med lys slette fronter og grå laminert benkeplate. (montert i 2012.)

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

Merknad:

- Sprekk/avskalling i hjørne på platetopp.
- Manglende dampetting underliggende benkeplate ved oppvask, anbefales montert for å hundre svelling.
- Enkelte fronter behøver mindre justering.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.

6.15 Lovlighet



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning.

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

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

Ja

Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning.

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

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

Dagslysforhold er ikke kontrollert.

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 brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

6.16 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-3

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Manglende rekkverk på vange.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere rekkverk på vange.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser at stikkledning til bolig ble skiftet på 90 tallet, for nærmere informasjon konferer med eier.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Bygningens avløpsrør med varierende alder. Merknader: -Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger. -Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.18 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?	Nei
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?

Ja

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør fra antatt byggeår.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør.

-Stoppekran fungerte ikke som tiltenkt.

-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 boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere kontroll av stoppekran.

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

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

6.19 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

Eier opplyser at sikringsskap ble oppgradert i 2012.

El-kontroll opplyst utført i senere tid, dokumentasjon ikke fremvist på befaringsdagen.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

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

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

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

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

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

Merknader:

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

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

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har stedvis ett eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.20 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Oljetank opplyst fjernet.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Varmepumpe luft til luft (produksjonsår 2023), ingen spesielle merknader registrert eller opplyst. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.

6.21 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Bad kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1994

Størrelse

198L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Bereder har ikke fast tilkobling. Stikk/støpsel ikke kontrollert.

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.

Monterte fast tilkobling.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Naturlig ventilering og avtrekk fra våtrom/kjøkken. Bolig for øvrig er ventilert med vindusventiler og ventiler i yttervegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.23 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.

Bad fra byggeåret, opplyst renoverert på 90 tallet.

Flis på gulv, sokkel flis og våtromstapet på vegg, med flis på vegg i dusjsone.

Utstyr: Dusjnisje, toalett, og servant i innredning.

Naturlig avtrekk.

Ca 45 mm fall fra topp sluk til topp terskel.

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.

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

Merknader:

-Rommet har naturlig avtrekk og manglende tilluftspalte, dette tilfredsstiller dagens krav til luftutveksling på våtrom.

-Sokkel til dusj er høyere en dørterskel, ved en eventuell lekkasje utenfor dusjsone vil vann trekke ut i gang.

-Naturlig avtrekk tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilering på våtrom.

-Membran ikke synlig i sluk eller ved dørterskel. Eier opplyser at fliser ble montert på eksisterende belegget ved renovering. Ukjent om det er benyttet membran i våtsone i dusjnisje. Det var vanlig å benytte primer oppføringstidspunktet. Primer tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet.

-Sprekk i gulvflis ved dusdør.

-Variable fuktverdier i vegg ved overflatemåling. (Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.)

-Tettesjikt omliggende avløpsrør under vask er ikke tilstrekkelig.

-"Treg" oppsamling av vann i sisternen, påregnelig med nærmere kontroll/utbedring av flottør, og eller pakning.

-Svelling/avskalling i overflate innredning, overmalt i senere tid. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

-Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling, soppdannelser i fuger.

-Iring i røropplegg tilknyttet toalett.

-"Bom", manglende dekning/heft av fliselim ved toalett.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 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

Våtrom fungerer med påpekte forhold, anbefaler montering av dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.24 Våtrom: Kjeller - 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.

Bad opplyst oppført på 90 tallet.

Belegg på gulv og våtromstapet på vegg.

Utstyr: Dusjnisje, servant i innredning og toalett.

Mekanisk avtrekk, tilfredstillende avkast.

Ca 90 mm fall fra topp terskel til topp slukrist.

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.

Merknader:

-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone og det viser avvik.

-Svelling i hylle og nedre del av sideplate tilknyttet innredning. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

-"Treg" oppsamling av vann i sisternen, påregnelig med nærmere kontroll/utbedring av flottør, og eller pakning.

-Manglende tilluftspalte på dør, avskalling i nedre del av dørblad.

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

-Tettesjikt omliggende avløpsrør under vask er ikke tilstrekkelig.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Anbefalte tiltak

Våtrom fungerer med påpekte forhold, anbefaler montering av dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.25 Våtrom: Kjeller - 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?

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.

Vaskerom opplyst renoverert på 90 tallet.

Flis på gulv, sokkel flis og panel på vegg.

Utstyr: Utslagsvask i innredning, benk, vannmåler, stoppekran og vann uttak for vaskemaskin.

Ca 72 mm fall fra topp terskel til topp slukrist.

Mekanisk avtrekk, tilfredstillende avkast.

Overflater med varierende alder og stand.

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsone.

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

Merknader:

-Manglende tilluftspalte, dette tilfredsstiller dagens krav til luftutveksling på våtrom.

-Membran ikke synlig i sluk eller ved dørterskel. Ukjent om det er benyttet membran i våtsone. Det var vanlig å benytte primer oppføringstidspunktet. Primer tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet.

-Vannuttak på yttervegg, ingen registrert fukt eller kondensering.

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

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

Anbefalte tiltak

Våtrom tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet, funksjon vurderes ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.26 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører slett utførelse.

Stedvis noe brukslitasje i overflater og låskasser, påregnelig normalt ift. alder.

Merknader:

-Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

-Avskalling i nedre del av dørblad til bad i kjeller.

6.27 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasje oppført i 1970.
 Ringmur oppført av betongblokker og plate i stedstøpt betong.
 Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.
 Vinduer med enkle glass.
 Saltak i tre som er teknet med betongtakstein.
 Takrenner/nedløp i plast.
 Treport m/port åpner.

Merknader:

- Sprekk i plate og yttervegg i betong, stedvis saltutslag.
- Retningsavvik tak over port.
- Korrodering i innfestning til leddport.
- Slitt overflate i sidedør til garasje/bakgang.

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.



6.28 Øvrig: Skorstein over tak



Beskrivelse

Innvendige merknader:

-Eier opplyser art pipe ble feiet i 2025, dokumentasjon ikke fremvist.

-Ildsted montert i 2012.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Salutslag på pipeløp på loft. Pipebeslag synes montert i senere tid. Konferer med eier for nærmere informasjon.



6.29 Øvrig: Utvendig trapp



Beskrivelse

Utvendig trapp ved entre

-Manglende rekkverk på deler av trapp. Montert rekkverk tilfredsstillende ikke dagens.

-Stedvis riss i fuger, og bom i flis i trinn.

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant