

Løehagen 1 B

4360 VARHAUG

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Horisontaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1985

BRA: 158 m²

BRA-i: 158 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

3

TG-2

25

TG-3

4

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, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28715>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Ventilasjon

Oppsummering

Mekanisk avtrekk fra byggeåret er ikke tilfredstillende, registrert mangelfull avtrekk på vptrom/kjøkken, samt kondensering i yttervegg kjeller.

Anbefalte tiltak

Ventilasjonsanlegget/sentralavtrekksanlegget bør skiftes.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Stedvis ujevn montering av belegg.
 - Lav oppbrett av belegg omliggende røroppstikk i gulv.
 - Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
 - Panel i våtsone tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet.
- Normal tid for utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å montere dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Oppsummering

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

Malt gulv og yttervegg/lettvegg.

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

Mekanisk avtrekk.

Ca 80 mm fall fra gulv ved dør til topp sluk

Ca 105 mm dørterskel.

Overflater med varierende alder og stand.

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

Merknader:

-Avtrekk er ikke tilfredsstillende, nærmer beskrevet under ventilasjon.

-Stedvis iring på kobberrør, ingen registrert lekkasje.

-Stoppekran stenger ikke tilstrekkelig.

-Rom har ikke membran, og tilfredsstillende da ikke våtroms krav til tetthet.

-Manglende tilluftspalte dør.

Våtrom fungerer med påpekte mangler, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

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

Sprekk/forhøyning i mindre del av kjellergulv.

Rom under terreng

Oppsummering

Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved 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.

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring.

Anbefalte tiltak

Registrert fuktverdier skyldes trolig kondensering som følge av bruk av plast, samt manglende ventilering ift. bruk.

Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering, samt plast fjernes ved oppgradering.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Høyden på rekkverket på balkong og rekkverk kjellertrapp er for lavt, og åpninger i rekkverk er for store.

Registrert tørkesprekker, og noe nedbrytning i terrassebord.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

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

Merknader:

- Tegn til kondensering/krakelering i eldre vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.
- Vannmerker og variable fuktverdier i nedre del av terrassedør stue 1. etasje, ingen registrert fukt i omliggende gulv/vegg. Registrert slitt utvendig overflate.
- Punktert glass i takvindu.
- Innad slående dør kjeller, påregnelig med noe trekk når vindretningen er mot døren.
- Korrodering i innfestning til glassliste vindu sør/vest, det er ikke benyttet syrefast innfestning.
- Stedvis iring/korrodering i hengsler/beslag, påregnelig normalt ift. plassering.

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Slitte dør/vinduer anbefales behandlet, og må påregnes skiftet på kortere sikt.

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

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje iht. alder.

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

Korrodering og stedvis manglende musetetting.

Korrodering i ventilhetter.

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

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

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

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Supplere/justere musetetting bak kledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ikke montert loftsluke til kryploft.

Anbefalte tiltak

Montere loftsluke for inspeksjon av loft.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.

-Avskalling/iring i rennekroker og festet til nedløp.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.

Det er ikke synlig luftespalte i panel takutstikk, dette hindrer utluftning av takkonstruksjonen.

Det er ikke montert luke til kryploft for inspeksjon.

Anbefalte tiltak

Opprette luftespalte i panelte takutstikk utvending.

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje, stedvis noe småavskalling og mose i toppbelegget.

Tilstand er satt iht alder.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Anbefalte tiltak

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Toppdekker og overflater i fremstår i normal stand iht. alder.

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.

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinriss i betongen.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-20 mm avvik på total planhet i bolig

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

Stedvis spenninger, brukslitasje og gliper i toppdekke, påregnelig normal brukslitasje iht. alder.

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter og grå laminert benkeplate.

Stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

-Kjøkken malt i 2015.

-Drypplekasje i fra rørkobling oppdaget mars 2025, fukt/vannmerker i bunnplate under vask. Skade utbedret av AB rør.

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.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har begrenset funksjon.

Anbefalte tiltak avtrekk

Anbefaler å skifte avtrekksvifte.

Toalettrom

Oppsummering

"Treg" oppsamling av vann i susterenen.

-Avtrekk er ikke tilstrekkelig, kommentert under ventilasjon.

-Vannuttak på yttervegg, ingen registrert fukt/kondens.

Anbefalte tiltak

Kontroll/utbedring av flottør/pakning.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår.

Overflater i god stand iht. alder, stedvis spenninger og brukslitasje i trinn.

Rekkverk måles til en høyde under 90cm i 2. etasje.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

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

Åpninger i rekkverk/trinn tilfredsstiller ikke dagens krav.

Anbefalte tiltak

Utbedre påpekte merknader for å tilfredstille dagen krav til trapp.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i senere tid..

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.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig, 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 hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i senere tid.

Merknader:

- Vannrør i yttervegg på soverom, ingen registrert tegn til lekkasjer.
- Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
- Stedvis iring på kobberrør, ingen registrert lekkasje.
- Stoppekran stenger ikke tilstrekkelig.

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/utbedring av stoppekran.

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

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i forbindelse med utførte renovering/oppgraderinger i senere tid. Dokumentasjon for utført arbeider fremvist.

El-kontroll utført av Jæren Everk den 07.09.2017, ingen avvik ble avdekket. Dokumentasjon fremvist.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

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

Elektrisk opplegg fra byggeåret, kan ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk.

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe luft til luft av eldre alder, korrodering i aggregats utedel, ellers ingen spesielle merknader registrert eller opplyst.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Påregnelig med jevnlig service og vedlikehold.

Eier opplyser at hun det ikke er oljetank på eiendommen.

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Mindre avskalling i servant.

"Treg" oppsamling av vann i sisternen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Kontroll/utbedring av flottør/pakning.

Våtrom: Kjeller - Bad

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

-Noe vannansamling omliggende gulv ved spyling.

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

Anbefalte tiltak overflater

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. manglende lokalt fall anbefales det montert dusjkabinett.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder av sluk, og derav økt risiko for lekkasjer.

Oppsummering av sanitærutstyr

"Treg" oppsamling av vann i sisternen.

Dusjforheng/dør ikke montert på befaringdagen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Kontroll/utbedring av flottør/pakning.

Etterstramme innfestning for dusjgarnityr.

Oppsummering av fukt

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.

Synlig plast i vegg, ukjent om denne er går helt til tak. Dersom det er benyttet plast vil det kunne oppstå kondensering.

Anbefalte tiltak fukt

Anbefaler nærmere kontroll av bruk av plast i vegg til bad.

Øvrig: Skorstein over tak

Oppsummering

Begynnende korrosjon i pipebeslag over tak.

Pipe/bly over tak er tilsynelatende ubehandlet, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).

Anbefalte tiltak

Behandle bly.

Bygningsdeler med TG-IU

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.3.2025

Rapportdato
19.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Anette Varhaug

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

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

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

DUO TAKST AS
R o g a l a n d



Om bygnings sakkyndig:

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, tilleggs bygg, innvendig dører, etasjeskiller, etc, blir stedvis kommentert, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

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

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

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

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

Interessant 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: Løehagen 1 B, 4360 Varhaug

Kommunenr: 1119 Gårdsnr: 54 Bruksnr: 96 Festenr:
Seksjonsnr: 2 Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1985 - lht. brukstillatelse

Boligtype: Horisontaldelt tomannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med grunnmur i betongelement.
Yttervegger i bindingsverk som utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.
Tre bjelkelag og støpt dekke mellom etasjer.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår i normal stand iht. alder, boligseksjon opplyst oppført som tilbygg i 1985.
Registrerte merknader i bolig er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal brukslitasje.

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

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Del av tomannsbolig

Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 2. etasje | 30 | 30 | 0 | 0 | 3 |
| 1. etasje | 59 | 59 | 0 | 0 | 0 |
| Kjeller | 69 | 69 | 0 | 0 | 0 |
| Totalt m² | 158 | 158 | 0 | 0 | 3 |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|------------|------------|-----------|--|-----------------------------------|
| 2. etasje | 30 | 28 | 2 | Gang, stue, og bad. - BRA-i (internt bruksareal) | Bod. - BRA-i (internt bruksareal) |
| 1. etasje | 59 | 59 | 0 | Entre/gang, wc, stue/spisestue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal) | |
| Kjeller | 69 | 58 | 11 | Vaskerom/bi-inngang, gang m/trapp, bad og 2 soverom.- BRA-i (internt bruksareal) | Bod. - BRA-i (internt bruksareal) |
| Totalt m² | 158 | 145 | 13 | | |

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming.

Balkong - 3 m² - TBA

Platting ved entre - 6 m²

Platting ved inngang kjeller - 5,50m²

-Lav høyde ved nedgang trapper.

-Manglende håndløper på vegg i trapp.

-Riss/avskalling i trapp og stedstøpt platting.

Utvendig trapp/platting er ikke videre kontrollert er beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

| Type grunnmur? | Grunnmur/ringmur |
|---|------------------|
| 2017 I forbindelse med store mengder nedbør ble boligens kjellerdel påført skader ved inntrenging av overflatevann. Innvendige overflater og deler av utstyr utbedret i den forbindelse. 2021 Ny drenering og fuktsikring. - Varhaug Park og Hage. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Ny drenering og fuktsikring i 2021 - Varhaug Park og Hage | |
| Er drenering rundt hele bygningen oppgradert? | Ja |
| 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-1 |
| <p>Antatt normal slitasje på drens fra 2021, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år) Billedokumentasjon og fakturagrunnlag for utførte arbeider er fremvist av huseier.</p> <p>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.</p> <p>Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.</p> <p>Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Tg:2. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom</p> <p>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.</p> | |

6.2 Grunnmur og fundament

| | |
|---|--------------------|
| Type Fundament/Grunnmur | Grunnmur m/kjeller |
| Type byggegrunn | Ukjent byggegrunn |
| Type grunnmur i kjeller | Annet |
| Betongelement, | |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Ja |

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres stedvis mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.
Sprekk/forhøyning i mindre del av kjellergulv.

6.3 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) | Nei |
| Er oppholdsrom manglende ventilert? | Ja |

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved 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.

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Registrert fuktverdier skyldes trolig kondensering som følge av bruk av plast, samt manglende ventilering ift. bruk.

Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering, samt plast fjernes ved oppgradering.

6.4 Balkong, terrasse, platting

| | |
|--|-------------|
| Type | Balkong |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Ja |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Nei |
| Er balkong / terrassen teknet? | Nei |
| Oppsummering av balkong, terrasse, platting | TG-2 |
| Høyden på rekkverket på balkong og rekkverk kjellertrapp er for lavt, og åpninger i rekkverk er for store. Registrert tørkesprekker, og noe nedbrytning i terrassebord. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. | |

6.5 Vinduer og dører

| | |
|--|-----|
| Beskrivelse | |
| Vinduer og dører med 2/3-lags glass. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| 2018/2025 Kjeller 2 vinduer på soverom og 1 vindu på bad 1. etasje 2 vinduer i stue og 2 vinduer på kjøkken. 2. etasje Balkongdør. | |
| 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-2

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

Merknader:

-Tegn til kondensering/krakelering i eldre vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

-Vannmerker og variable fuktverdier i nedre del av terrassedør stue 1. etasje, ingen registrert fukt i omliggende gulv/vegg. Registrert slitt utvendig overflate.

-Punktert glass i takvindu.

-Innad slående dør kjeller, påregnelig med noe trekk når vindretningen er mot døren.

-Korrodering i innfestning til glassliste vindu sør/vest, det er ikke benyttet syrefast innfestning.

-Stedvis iring/korrodering i hengsler/beslag, påregnelig normalt ift. plassering.

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Slitte dør/vinduer anbefales behandlet, og må påregnes skiftet på kortere sikt.

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

6.6 Yttervegger

Type fasade Liggende kledning, Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Eier opplyser at det har blitt foretatt stedvis utskifting av kledningsbord.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei

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

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje iht. alder.

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

Korrodering og stedvis manglende musetetting.

Korrodering i ventilhetter.

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Supplere/justere musetetting bak kledning.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| | |
|---|-----------------------------|
| Type loft | Delvis innredet / kaldtloft |
| Er loftet innredet etter byggeår? | Ukjent |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? | 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? | Nei |
| Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) | TG-2 |
| Det er ikke montert loftsluke til kryptloft. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Montere loftsluke for inspeksjon av loft. | |

6.8 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. -Avskalling/iring i rennekroker og festet til nedløp. 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. | |

6.9 Takkonstruksjon

| | |
|--|-------------|
| Takkonstruksjon | Saltak |
| Inspisert fra | Fra bakken |
| Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten? | Ja |
| Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? | Nei |
| Oppsummering av takkonstruksjon | TG-2 |
| Det registreres svai/nedbøy i takflaten i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder. Det er ikke synlig luftespalte i panel takutstikk, dette hindrer utluftning av takkonstruksjonen. Det er ikke montert luke til kryploft for inspeksjon. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Opprette luftespalte i panelte takutstikk utvendig. | |

6.10 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? | Ja |
| Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Oppsummering av takteking | TG-2 |
| Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje, stedvis noe småavskalling og mose i toppbelegget. Tilstand er satt iht alder. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. | |

6.11 Utstyr på tak

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

6.12 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 |
| <p>Toppdekker og overflater i fremstår i normal stand iht. alder.</p> <p>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.</p> <p>Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen.</p> <p>Enkel nivellering</p> <p>Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-20 mm avvik på total planhet i bolig</p> <p>Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.</p> <p>Stedvis spenninger, brukslitasje og gliper i toppdekke, påregnelig normal brukslitasje iht. alder. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.</p> | |

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

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

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

Kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter og grå laminert benkeplate.
Stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

-Kjøkken malt i 2015.

-Drypplekasje i fra rørkobling oppdaget mars 2025, fukt/vannmerker i bunnplate under vask. Skade utbedret av AB rør.

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?

Ja

Oppsummering av avtrekk**TG-2**

Avtrekk har begrenset funksjon.

Anbefalte tiltak avtrekk

Anbefaler å skifte avtrekksvifte.

6.14 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?

Nei

Vinduer i kjeller tilfredsstiller 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.

Fastmontert benk montert under vinduer.

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

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

Målt høyde ca 2,13m

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarslere i boligen iht forskrift?

Nei

6.15 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

"Treg" oppsamling av vann i systerene.
 -Avtrekk er ikke tilstrekkelig, kommentert under ventilasjon.
 -Vannuttak på yttervegg, ingen registrert fukt/kondens.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll/utbedring av flottør/pakning.

6.16 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Ja

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår.
 Overflater i god stand iht. alder, stedvis spenninger og brukslitasje i trinn.
 Rekkverk måles til en høyde under 90cm i 2. etasje.
 Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.
 Lav høyde i deler av trapp til 2. etasje, dagens krav til fri høyde er 2m.
 Åpninger i rekkverk/trinn tilfredsstillende ikke dagens krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre påpekte merknader for å tilfredstille dagen krav til trapp.

6.17 Avløpsrør

| | |
|--|-------|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Vann og avløpsanlegg med varierende alder, stedvis oppgradert i forbindelse med renovering av våtrom, og montering av bereder. | |
| 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**

Avløpsrør hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i senere tid.
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.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig, 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, Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Vann og avløpsanlegg med varierende alder, stedvis oppgradert i forbindelse med renovering av våtrom, og montering av bereder. | |
| 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? | 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 hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i senere tid.

Merknader:

- Vannrør i yttervegg på soverom, ingen registrert tegn til lekkasjer.
- Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
- Stedvis iring på kobberrør, ingen registrert lekkasje.
- Stoppekran stenger ikke tilstrekkelig.

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/utbedring av stoppekran.

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 | Ja |
|---|----|

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i forbindelse med utførte renovering/oppgraderinger i senere tid. Dokumentasjon for utført arbeider fremvist. El-kontroll utført av Jæren Everk den 07.09.2017, ingen avvik ble avdekket. Dokumentasjon fremvist.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.
Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Elektrisk opplegg fra byggeåret, kan ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk.

6.20 Varmesentral

| | |
|---|------------|
| Type anlegg | Varmepumpe |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Når var siste service på anlegget? | |
| Ukjent. | |
| Finnes det oljetank på eiendommen? | Nei |

Oppsummering av varmesentral

TG-2

Varmepumpe luft til luft av eldre alder, korrodering i aggregats utedel, ellers ingen spesielle merknader registrert eller opplyst.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. Påregnelig med jevnlig service og vedlikehold.

Eier opplyser at hun det ikke er oljetank på eiendommen.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

| | |
|--|-------------|
| Årstall | |
| 2015 | |
| Størrelse | |
| 200L | |
| 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 |
| <p>Bereder fra 2015, ingen avvik registrert utover manglende fast tilkobling, Ekspansjonstakt synes montert i 2022. Ventil skiftet mars 2025.</p> <p>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.</p> | |

6.22 Ventilasjon

| | |
|---|------------------------|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Oppsummering av ventilasjon | TG-3 |
| <p>Mekanisk avtrekk fra byggeåret er ikke tilfredstillende, registrert mangelfull avtrekk på vptrom/kjøkken, samt kondensering i yttervegg kjeller.</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| <p>Ventilasjonsanlegget/sentralavtrekksanlegget bør skiftes. Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.</p> | |
| Utbedringskostnader | 10 000 - 50 000 |

6.23 Våtrom: 2. etasje - Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv, malt panel på vegg, med belegg omliggende badekar.
 Utstyr: Badekar, toalett, og servant i innredning.
 Naturlig avtrekk.
 Stråleovn.
 Ca 0 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.
 80 mm dørterskel, synlig oppbrett av belegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Bad oppgradert i 2015.

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? 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-3

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Stedvis ujevn montering av belegg.
 - Lav oppbrett av belegg omliggende røroppstikk i gulv.
 - Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
 - Panel i våtsone tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet.
- Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å montere dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader overflater

Under 10 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

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

| | |
|---|-------------|
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-2 |
| <p>Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran synlig ført under klemring. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på sluk, og derav økt risiko for lekkasjer.</p> | |

Sanitærutstyr

| | |
|---|-------------|
| Beskrivelse | |
| Utstyr: Badekar, toalett, og servant i innredning. | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Ja |
| Er det innebygd sisterner til klosett? | Nei |
| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-2 |
| <p>Mindre avskalling i servant. "Treg" oppsamling av vann i sisternen.</p> | |
| Anbefalte tiltak sanitærutstyr | |
| Kontroll/utbedring av flottør/pakning. | |

Ventilasjon

| | |
|---|------------------|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |
| Oppsummering av ventilasjon | TG-IU |
| Avtrekk er ikke tilfredstillende, kommentert under ventilasjon. | |

Fuktmåling

| | |
|--|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |
| Oppsummering av fukt | TG-0 |
| <p>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.</p> | |

Dokumentasjon

6.24 Våtrom: Kjeller - Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og vegg.
 Utstyr: Dusjnise, toalett, og servant.
 Mekanisk avtrekk.
 Varmekabler i gulv.
 Ca 6 mm fall fra gulv ved dør til toppslukrist i dusj.
 Ca 70 mm dørterskel, synlig oppbrett av belegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Bad oppgradert i 2018. NRE og Nærbø fargesenter.

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? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

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:

- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
- Noe vannansamling omliggende gulv ved spyling.

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

Anbefalte tiltak overflater

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. manglende lokalt fall anbefales det montert dusjkabinett.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

| | |
|---|-------------|
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-2 |
| <p>Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran synlig ført under klemring. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder av sluk, og derav økt risiko for lekkasjer.</p> | |

Sanitærutstyr

| | |
|--|-------------|
| Beskrivelse | |
| Utstyr: Dusjnise, toalett, og servant. | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterner til klosett? | Nei |
| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-2 |
| <p>"Treg" oppsamling av vann i sisternen. Dusjforheng/dør ikke montert på befaringsdagen.</p> | |
| Anbefalte tiltak sanitærutstyr | |
| <p>Kontroll/utbedring av flottør/pakning. Etterstramme innfestning for dusjgarnityr.</p> | |

Ventilasjon

| | |
|---|------------------|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |
| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
| <p>Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.</p> | |

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt**TG-2**

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.

Synlig plast i vegg, ukjent om denne er går helt til tak. Dersom det er benyttet plast vil det kunne oppstå kondensering.

Anbefalte tiltak fukt

Anbefaler nærmere kontroll av bruk av plast i vegg til bad.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.25 Våtrom: Kjeller - 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**

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

Malt gulv og yttervegg/lettvegg.

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

Mekanisk avtrekk.

Ca 80 mm fall fra gulv ved dør til topp sluk

Ca 105 mm dørterskel.

Overflater med varierende alder og stand.

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

Merknader:

-Avtrekk er ikke tilfredsstillende, nærmere beskrevet under ventilasjon.

-Stedvis iring på kobberrør, ingen registrert lekkasje.

-Stoppekran stenger ikke tilstrekkelig.

-Rom har ikke membran, og tilfredsstillende da ikke våtroms krav til tetthet.

-Manglende tilluftspalte dør.

Våtrom fungerer med påpekte mangler, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000****6.26 Øvrig: Innvendige dører**

Beskrivelse

Innvendige dører med profilet hvit utførelse.
Normal slitasje i overflater og låskasser.
Merknader:
- Det er ikke luften spalter på alle innvendige dører, dette hindrer utluftning, og noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
- Dør til stue 2. etasje henger og tar i terskel.
- Stedvis krakelering i oppmalte dører.
- Enkelte dører tilsletter karm skjevt.
- Skyvedør til kjøkken mangler styrepinne.

6.27 Øvrig: Støttemur/lysgrav

Beskrivelse

Støttemur av naturstein mot vei, stedvis noe retningsavvik, påregnelig normalt.
Manglende rist/rekkverk på lysgrav.
Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

6.28 Øvrig: Skorstein over tak

Beskrivelse

Element pipe m/ildsted i stue 1. etasje.
Merknad innvendig:
- Riss/avskalling i pipeløp ved ildsted.
- Branntilsyn 19.10.2023, dokumentasjon fremvist.
Merknad: Ovn mangler topplate.
Senest feiing utført 03.05.2024, dokumentasjon fremvist.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Begynnende korrodering i pipebeslag over tak.
Pipe/bly over tak er tilsynelatende ubehandlet, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Behandle bly.

6.29 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant