

# Fiolvegen 4 4365 NÆRBØ

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1972

BRA: 211 m<sup>2</sup>

BRA-i: 182 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

4

TG-2

20

TG-3

2

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

## TG-1

### **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

## TG-2

### **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

## TG-3

### **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, 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/27420>

### 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

#### Våtrom: Kjeller - Bad - 1989

##### Oppsummering

Bad kjeller opplyst oppført i 1989.

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

Flis på gulv og vegg.

Utstyr: Dusjnise, toalett og servant.

Naturlig avtrekk.

Panelovn.

Ca 30 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Ca 50-55 mm sokkel, ikke synlig oppbrett av membran.

Merknader:

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

-Lokalt fall til sluk er mindre referansesnivået, noe vannansamling ved spyling.

-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtzone, registrert nedbrytning i svill, tegn på utett konstruksjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstille. Manglende tilluftsplate på dør.

-Membran er ikke synlig ført under klemring i sluk. Løsning tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet.

-Stedvis riss/avskalling i fuger, soppdannelser i sillioknfuger i overgang gulv/vegg

-"Bom", manglende dekning/heft av fliselim bak sokkel fliser ved dør.

-Ikke synlig oppbrett av membran rundt rørøppstikk i gulv.

-Avskalling i feste til servant.

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

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

##### Anbefalte tiltak

Ift. alder og registrerte merknader, anbefales det montering av dusjkabinett i påvente av oppgradering av våtrom.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

#### Våtrom: Kjeller - Vaskerom

##### Oppsummering

Vaskerom fra byggeåret.

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

Gulv og yttervegg i betong, med panelte lettvegger.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, stoppekran, innredning m/utslagsvask og samlestokker for vann.

Ca 13 mm fall fra gulv ved dør gang til topp sluk.

-Hulltaking er ikke foretatt grunnet betong og synlig rørøpplegg.

Merknader:

-Skadet håndtak, slitt overflate innredning, svelling i bunnplate, ingen utslag på fukt.

-Saltutslag yttervegg, skyldes trolig mangler tilknyttet utvendig fuktsikring, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering.

-Rom mangler tilfredsstillende avtrekk, dette kan føre til kondenserings skader.

### Anbefalte tiltak

Ift. alder og registrerte merknader, anbefales montering av mekanisk avtrekk og waterguard i påvente av oppgradering av våtrom.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

## Bygningsdeler med TG2

### Drenering

#### Oppsummering

Drenering fra byggeåret.

Drenering bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

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.

Det registreres salt/kalk utslag på grunnmurens synlig innside. Dette kan tilbakestilles til mangler tilknyttet drenering/fuktsikring, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering.

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

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

#### TERRENGFORHOLD

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur. Dette øker fuktbelastningen på grunnmuren.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

#### Anbefalte tiltak

Teknisk levetid på drenering og fuktsikring er nær utgått, påregnelig med oppgradering på kortere sikt.

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

Stedvis riss/sprekker i utvendig puss på grunnmur, hovedsakelig omliggende sålebank ved vinduer.

Setningsriss på mur i vaskerom, trolig oppstått ved oppføring av bolig.

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing/behandling av riss/sprekker utvendig for hindre fuktinntrekk/frostspreng.

### Rom under terreng

#### Oppsummering

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

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 uttørking.

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

#### Anbefalte tiltak

Fjerne diffusjonsplast ved fremtidig oppgradering av kjelleretasjen.

Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering i bolig, sa spesielt i kjelleretasjen.

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

#### Balkong

Rekkverkshøyden er målt til 94 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Noe nedbrytning og avskalling i overflater.

Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.

#### Terrasse

Registrert tørkesprekker, stedvis nedbrytning/avskalling. (rekkverk ned re terrasse 65 cm, mykt underlag)

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

Manglende rekkverk ved entre, 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.

### Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Sikre rekkverk iht. dagens krav.

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, ytterdør entre, terrassedør og enkelte glass skiftet i 2012.

Registrert nedbrytning/avskalling i enkelte overflater/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

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

-Fuktutslag i vindu i stue 1. etasje, skyldes trolig slitt/løs glasslist utvendig. Tg:3.

Anbefaler skifte av vinduer.

Estimert reparasjonskostnad- 10 - 20 000,-

-Enkelte vinduer er noe strie å betjene.

Flere vindu lot seg ikke åpne pga. limeeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

-Terrasse dør henger, behov for mindre justering.

-Stedvis manglende tetting overliggende kjeller vinduer, dette fører til varmetap, og kondensering kan oppstå, da spesielt ved bruksendring av rom.

-Stedvis iring og korrodering på beslag og hengsler.

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.

Justeringer/smøring av beslag og hengsler anbefales.

Skiftet eldre vinduer i stue 1. etasje.

## Yttervegger

### Oppsummering

Utvendig kledning fra byggeåret, generell god stand iht. alder.

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

-Registrert fukt/nedbrytning i overgang tak/vegg på loft mot sør/øst. Variable fuktverdier. Nærmere kommentert under takkonstruksjon.

-Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

-Stedvis manglende musetetting bak kledning, registrert tegn til mus og musefeller på kryploft.

-Korrodering i ventil hetter yttervegg.

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.  
Nærmere kontroll/utbedring av musetetting.

---

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Loftsluke er ikke isolert og mangler pakninger, dette øker varmetapet, og kan føre til kondensering ved bruksendring.

Uisolert rør på loft, dette kan føre til kondensering ved bruksendring.

Stedvis mangelfull vindtetting av isolasjon, dette minsker isolasjonsevnen.

Tegn til museaktivitet på loft, påregnelig med utbedring av utvendig musetetting.

### Anbefalte tiltak

Montere isolert loftsluke m/pakninger.

Isolere rør på loft.

Vindtette isolasjon.

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Det registreres mindre svai/hedbøy i takflaten, påregnelig normalt. Ingen behov for tiltak.

Registrert fukt/nedbrytning i overgang tak/vegg på loft mot sør/øst. Variable fuktverdier.

Ingen registrert fukt ved måling i underliggende vegg/himling på bad.

Noe misfarging/kondensering omliggende sperr i yttertak stue 1. etasje, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Anbefaler etterisolere på loft, samt å bedre ventilering ved takfot, samt større spalter i panelt takutstikk.

### Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av overgang tak/vegg mot sør/øst.

Anbefaler etterisolere på loft, samt å bedre ventilering av rom, loft konstruksjon og takutstikk.

---

## 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

Ingen umiddelbar behov for utskiftning av takstein.

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

---

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter og laminert benkeplate. Montert i 1992.  
Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.  
Ingen umiddelbar behov for tiltak.

#### Merknad:

- Begynnende svelling og misfarging i benkeplate ved oppvaskmaskin.
- Mindre ujevnhet i skjøt benkeplate.
- Stedvis riss i flisfuger over benk.
- Sprekk i enkelte fliser ved oppvaskmaskin og yttervegg.

#### 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.

---

## Toalettrom

### Oppsummering

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

Vannuttak på yttervegg, ingen registrert fukt eller kondensering.

#### Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Bygningens avløpsrør med varierende alder, ingen avvik registrert på synlig opplegg.  
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.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeår.

#### Merknader:

- Stedvis iring på synlig kobberrør.
- Samle stokker for vann er ikke monteret i skap iht. forskrift.
- 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.

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

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

---



### Anbefalte tiltak

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

## Elektrisk

### Oppsummering

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

Samsvarserklæring ikke fremvist.

Eier opplyser at det har blitt utført el-kontroll, ikke fremvist på befaringdagen.

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

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

Innhente samsvarserklæring for nylig utført arbeid, samt el-kontroll.

## Varmesentral

### Oppsummering

Varmepumpe luft til luft, (produksjonsår 2016), 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.

Eier opplyser at oljetank er sanert. - SJT

### Anbefalte tiltak

Jevnlig service av anlegget.

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Iring på blande ventil, ingen registrert lekkasje.

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.

### Oppsummering

Bolig er hovedsakelig ventilert via ventiler yttervegg/tilluftsventiler i vindu, med mekanisk avtrekk på bad 1. etasje.

Kondensering og nedbrytning i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

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

### Anbefalte tiltak

Det anbefales at det opprettes mekanisk ventilering i bolig.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

## Våtrom: 1. etasje - Bad/vaskerom - 2021

### Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

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

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

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Kan føre til skade på sideliggende rom ved lekkasje utenfor dusjnisen.

Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

-Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling.

-Vindu står i våtsone, økt fuktbelastning på treverket.

### Anbefalte tiltak overflater

Heve terskel/membran i dør til gang, eventuelt montere waterguard.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i vindu.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

## Øvrig: Skorstein over tak

### Oppsummering

Pipebeslag montert i senere tid, ingen spesielle merknader registrert.

Skorstein er lavere enn 80 cm over tak. Det er ikke gitt opplysninger over dårlig trekk.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det har blitt foretatt mindre endring på rominndeling.

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

Vinduer i kjeller tilfredsstillter ikke krav til rømning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Målt høyde på soverom/kjellerstue til 1,15m.

Tilfredstillende løsning vil være fastmontert utstyr som ribbevegg eller trinn.

Takhøyde i kjeller målt til mellom ca 2,03-2,07m

Krav til takhøyde 2,20 m.

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

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

Brannslukkingsapparat fra 2008.

Ukjent alder på røykvarsler, tilsynelatende av nyere dato.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
12.2.2025

Rapportdato  
19.2.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Lars Nærland

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Representant v/befaring: Judith Karin Nærland

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningssakkyndig

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

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

**DUO** TAKST AS  
R o g a l a n d



#### Om bygningssakkyndig:

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

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

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

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

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

#### Egne premisser:

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

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

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

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

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

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom 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.

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: Fiolvegen 4, 4365 Nærbø

Kommunenr: 1119

Gårdsnr: 26

Bruksnr: 359

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1972 - Opplyst av eier.

Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med grunnmur i betongblokker, utvendig pusset.  
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende og stående trepaneler.  
Etasjeskiller i trebjelkelag.  
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.  
Takrenner/nedløp av zink.  
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen generelt fremstår i normal stand iht. alder

Registrerte anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje.

Enkelte konstruksjoner har utgått sin forventet levetid, og eller har mangler og må påregnes oppgraderes på sikt.

1. etasje hovedsakelig renoverert på 90 tallet.

Bad 1. etasje renoverert i 2021.

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

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Bygning: Enebolig

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	98	98	0	0	64
Kjeller	84	84	0	0	0
1. etasje	29	0	29	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>211</b>	<b>182</b>	<b>29</b>	<b>0</b>	<b>64</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	98	98	0	Entre/gang, stue, kjøkken/spisestue, soverom, wc og bad/vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	
Kjeller	84	68	16	Gang, kjellerstue, 2 soverom, bad og vaskerom/bi-inngang. - BRA-i (internt bruksareal)	2 boder. - BRA-i (internt bruksareal)
1. etasje	29	0	29		Garasje - BRA-e (eksternt bruksareal)
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>211</b>	<b>166</b>	<b>45</b>		

## Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det var på befaringsdagen ikke fremlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierte tykkelser på utforete vegger), samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Balkong - 4 m<sup>2</sup> - TBA

Terrasse - 60 m<sup>2</sup> - TBA

Garasje - 29 m<sup>2</sup> - 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.

Drenering bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

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.

Det registreres salt/kalk utslag på grunnmurens synlig innside. Dette kan tilbakeføres til mangler tilknyttet drenering/fuktsikring, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering.

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

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

#### TERRENGFORHOLD

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur. Dette øker fuktbelastningen på grunnmuren.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Teknisk levetid på drenering og fuktsikring er nær utgått, påregnelig med oppgradering på kortere sikt.

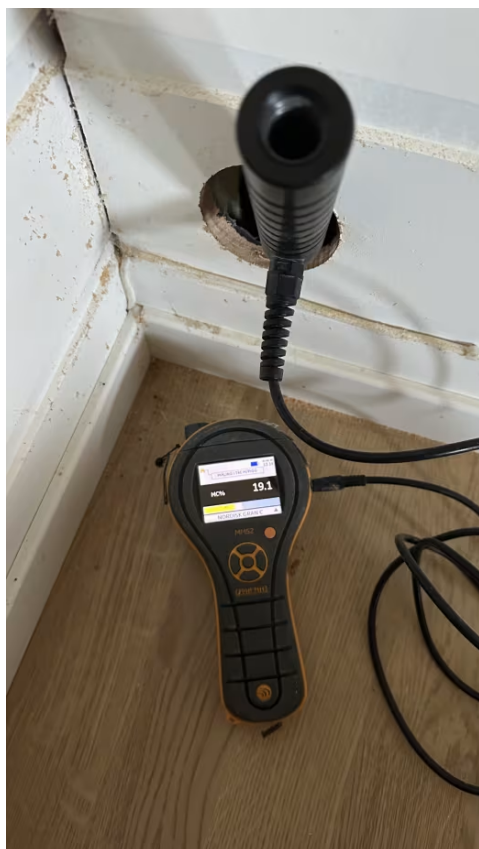
Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

## 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller	Betongstein
Grunnmur av antatt betongstein som utvendig er pusset.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	
TG-2	
Stedvis riss/sprekker i utvendig puss på grunnmur, hovedsakelig omliggende sålebank ved vinduer. Setningsriss på mur i vaskerom, trolig oppstått ved oppføring av bolig.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å foreta en gjenpussing/behandling av riss/sprekker utvendig for hindre fuktinntrekk/frostspreg.	

## 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)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
<b>Oppsummering av rom under terreng</b>	
TG-2	
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampspørre i veggen. Dampspørre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring. Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Fjerne diffusjonsplast ved fremtidig oppgradering av kjelleretasjen. Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering i bolig, sa spesielt i kjelleretasjen.	

## 6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse oppført av eier.	



Er det synlig tegn på skjøyheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

#### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

##### Balkong

Rekkverkshøyden er målt til 94 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Noe nedbrytning og avskalling i overflater.

Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.

##### Terrasse

Registrert tørkesprekker, stedvis nedbrytning/avskalling. (rekkverk ned re terrasse 65 cm, mykt underlag)

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

Manglende rekkverk ved entre, 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.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling må påregnes.

Sikre rekkverk iht. dagens krav.

## 6.5 Vinduer og dører



#### Beskrivelse

Vindu og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

#### 1. etasje

Glass i vindu i stue skiftet i senere tid.

Terrassedør og ytterdør entre skiftet i 2012.

#### Kjeller

Glass i vindu i stue skiftet i senere tid.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

#### Oppsummering av vinduer og dører

**TG-2**

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, ytterdør entre, terrassedør og enkelte glass skiftet i 2012.

Registrert nedbrytning/avskalling i enkelte overflater/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

-Kondensering/krakelering i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

-Fuktutslag i vindu i stue 1. etasje, skyldes trolig slitt/løs glasslist utvendig. Tg:3.

Anbefaler skifte av vinduer.

Estimert reparasjonskostnad- 10 - 20 000,-

-Enkelte vinduer er noe strie å betjene.

Flere vindu lot seg ikke åpne pga. limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

-Terrasse dør henger, behov for mindre justering.

-Stedvis manglende tetting overliggende kjeller vinduer, dette fører til varmetap, og kondensering kan oppstå, da spesielt ved bruksendring av rom.

-Stedvis iring og korrodering på beslag og hengsler.

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.

Justeringer/smøring av beslag og hengsler anbefales.

Skiftet eldre vinduer i stue 1. etasje.

## 6.6 Yttervegger

Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

#### Oppsummering av yttervegger

TG-2

Utvendig kledning fra byggeåret, generell god stand iht. alder.

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

-Registrert fukt/nedbrytning i overgang tak/vegg på loft mot sør/øst. Variable fuktverdier. Nærmere kommentert under takkonstruksjon.

-Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

-Stedvis manglende musetetting bak kledning, registrert tegn til mus og musefeller på kryploft.

-Korrodering i ventil hetter yttervegg.

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.

Nærmere kontroll/utbedring av musetetting.

## 6.7 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 tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

#### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Loftsluke er ikke isolert og mangler pakninger, dette øker varmetapet, og kan føre til kondensering ved bruksendring.

Uisolert rør på loft, dette kan føre til kondensering ved bruksendring.

Stedvis mangelfull vindtetting av isolasjon, dette minsker isolasjonsevnen.

Tegn til museaktivitet på loft, påregnelig med utbedring av utvendig musetetting.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere isolert loftsluke m/pakninger.  
Isolere rør på loft.  
Vindtette isolasjon.

## 6.8 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 mindre svai/nedbøy i takflaten, påregnelig normalt. Ingen behov for tiltak.

Registrert fukt/nedbrytning i overgang tak/vegg på loft mot sør/øst. Variable fuktverdier.  
Ingen registrert fukt ved måling i underliggende vegg/himling på bad.

Noe misfarging/kondensering omliggende sperr i yttertak stue 1. etasje, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Anbefaler etterisolere på loft, samt å bedre ventilering ved takfot, samt større spalter i panelt takutstikk.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere kontroll/utbedring av overgang tak/vegg mot sør/øst.  
Anbefaler etterisolere på loft, samt å bedre ventilering av rom, loft konstruksjon og takutstikk.

Registrert fukt/nedbrytning i overgang tak/vegg på loft mot sør/øst. Variable fuktverdier.  
Ingen registrert fukt ved måling i underliggende vegg/himling på bad.

## 6.9 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen 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 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**

Ingen umiddelbar behov for utskifting av takstein.

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

## 6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Nei

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-0**

Det er ikke montert snøfanger, ikke krav på oppføringstidspunktet.

(BF 1965 - Hvor det er fare for at snørås og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger el.)

## 6.11 Kjøkken: 1992

### Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

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

Kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter og laminert benkeplate. Montert i 1992.

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

Ingen umiddelbar behov for tiltak.

Merknad:

-Begynnende svelling og misfarging i benkeplate ved oppvaskmaskin.

-Mindre ujevnheter i skjøt benkeplate.

-Stedvis riss i flisfuger over benk.

-Sprekk i enkelte fliser ved oppvaskmaskin og yttervegg.

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
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
<p>Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.  Avtrekksvifte skiftet i senere tid.</p>	

## 6.12 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
<p>Det har blitt foretatt mindre endring på rominndeling.</p>	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
<p>Vinduer i kjeller tilfredsstillende ikke krav til rømning.  Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Målt høyde på soverom/kjellerstue til 1,15m.  Tilfredsstillende løsning vil være fastmontert utstyr som ribbevegg eller trinn.</p> <p>Takhøyde i kjeller målt til mellom ca 2,03-2,07m</p> <p>Krav til takhøyde 2,20 m.  Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.</p>	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
<p>Brannslukkingsapparat fra 2008.  Ukjent alder på røykvarsler, tilsynelatende av nyere dato.</p>	

## 6.13 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei

**Oppsummering av toalettrom****TG-2**

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

Vannuttak på yttervegg, ingen registrert fukt eller kondensering.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Opprette mekanisk ventilering.

## 6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Keramikk
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier/eiers representant opplyser at det ble foretatt noe oppgradering av røropplegget i forbindelse med renovering av bad og kjøkken 1. etasje, samt oppføring av bad i kjeller. Bolig tilkoblet kommunalt anlegg via septiktank i senere tid. Konferer med eier for nærmere informasjon ift. årstall og plassering av septiktank.	
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
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Bygningens avløpsrør med varierende alder, ingen avvik registrert på synlig opplegg. 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.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

## 6.15 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert 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?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
<p>Vannrør fra antatt byggeår.  Merknader:  -Stedvis iring på synlig kobberrør.  -Samle stokker for vann er ikke montert i skap iht. forskrift.  -Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.</p> <p>Ledningsnett  Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.  Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.  Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.  Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig bolig, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Det ble ikke registrert umiddelbar behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.</p>	

## 6.16 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	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

#### Oppsummering av elektrisk

TG-2

Elektriske anlegget med varierende alder, stedvis oppgradert i senere tid.  
Samsvarserklæring ikke fremvist.  
Eier opplyser at det har blitt utført el-kontroll, ikke fremvist på befaringdagen.

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

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 bygnings sakkyndig 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 / ytterligere undersøkelser anbefales

Innhente samsvarserklæring for nylig utført arbeid, samt el-kontroll.

## 6.17 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
Service utført 2024.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Nedgravd
Er det pålegg om sanering?	Ja
Har oljetank lekkasjesikring?	Ja

Varmepumpe luft til luft, (produksjonsår 2016), 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.

Eier opplyser at oljetank er sanert. - SJT

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig service av anlegget.

## 6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1987

Størrelse

198L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

#### Oppsummering av varmtvannsbereder

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid. Iring på blande ventil, ingen registrert lekkasje.

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.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

**Oppsummering av ventilasjon****TG-2**

Bolig er hovedsakelig ventilert via ventiler yttervegg/tilluftsventiler i vindu, med mekanisk avtrekk på bad 1. etasje.

Kondensering og nedbrytning i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales at det opprettes mekanisk ventilering i bolig.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

## 6.20 Våtrom: 1. etasje - Bad/vaskerom - 2021

**Overflate**

## Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og høytrykks laminerte våtroms plater på vegg.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, dusjnisje, toalett, skap og servant i innredning.

Mekanisk avtrekk yttervegg.

Varmekabler i gulv.

Ca 17 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist. Ca 5 mm oppbrett av belegg i dørterskel.

Ca 18 mm fall fra gulv ved sidedør til topp slukrist. Ca 30-33 mm oppbrett av belegg i dørterskel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Bad renoverert i 2021.

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)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

**Oppsummering av overflater****TG-2**

Overflate i normal stand iht. alder.

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

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

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Kan føre til skade på sideliggende rom ved lekkasje utenfor dusjnisen.

Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

-Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling.

-Vindu står i våtsone, økt fuktbelastning på treverket.

**Anbefalte tiltak overflater**

Heve terskel/membran i dør til gang, eventuelt montere waterguard.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i vindu.

**Membran, tettesjikt og sluk**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Rustfritt stål

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

Nei

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

Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-2**

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

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

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

**Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, dusjnise, toalett, skap og servant i innredning.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd susterne til klosett?

Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-1**

Normal brukslitasje iht. alder.

## Ventilasjon

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

## Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-1</b>
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	

## Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

## 6.21 Våtrom: Kjeller - Bad - 1989



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

Bad kjeller opplyst oppført i 1989.

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

Flis på gulv og vegg.

Utstyr: Dusjnise, toalett og servant.

Naturlig avtrekk.

Panelovn.

Ca 30 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Ca 50-55 mm sokkel, ikke synlig oppbrett av membran.

Merknader:

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

-Lokalt fall til sluk er mindre referansesnivået, noe vannansamling ved spyling.

-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsonen, registrert nedbrytning i svill, tegn på utett konstruksjon.

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

-Membran er ikke synlig ført under klemring i sluk. Løsning tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet.

-Stedvis riss/avskalling i fuger, soppdannelse i sillioknfuger i overgang gulv/vegg

-"Bom", manglende dekning/heft av fliselim bak sokkel fliser ved dør.

-Ikke synlig oppbrett av membran rundt rørøppstikk i gulv.

-Avskalling i feste til servant.

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

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

## Anbefalte tiltak

Ift. alder og registrerte merknader, anbefales det montering av dusjkabinett i påvente av oppgradering av våtrom.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

## 6.22 Våtrom: Kjeller - Vaskerom

Det er behov for totalreovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Vaskerom fra byggeåret.  
 Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.  
 Gulv og yttervegg i betong, med panelte lettvegger.  
 Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, stoppekran, innredning m/utslagsvask og samlestocker for vann.

Ca 13 mm fall fra gulv ved dør gang til topp sluk.  
 -Hulltaking er ikke foretatt grunnet betong og synlig røropplegg.

Merknader:  
 -Skadet håndtak, slitt overflate innredning, svelling i bunnplate, ingen utslag på fukt.  
 -Saltutslag yttervegg, skyldes trolig mangler tilknyttet utvendig fuktsikring, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering.  
 -Rom mangler tilfredstillende avtrekk, dette kan føre til kondenserings skader.

#### Anbefalte tiltak

Ift. alder og registrerte merknader, anbefales montering av mekanisk avtrekk og waterguard i påvente av oppgradering av våtrom.

#### Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 6.23 Øvrig: Renner og nedløp

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av sink, påregnelig med smålekkasjer. Sink tæres opp over tid, og det vil normalt oppstå korrosjon i rennekroker.  
 Ift. alder har eiendommen trolig ikke seperatsystem.  
 Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

## 6.24 Øvrig: Støttemur

#### Beskrivelse

Sig i støttemur mot gangsti.  
 Retningavvik i mur ved garasje. Manglende rekkverk, nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

## 6.25 Øvrig: Skorstein over tak

#### Beskrivelse

Element pipe, med ildsted i stue 1. etasje kjellerstue.  
 Innvendig:  
 -Ildsted stue opplyst montert på 90 tallet.  
 -Det registreres kort avstand mellom ildsted/sotluke til brennbart materiale.  
 -"Bom", manglende dekning av fliselim under enkelte flis ved ildsted kjeller.

Pipebeslag montert i senere tid, ingen spesielle merknader registrert.  
Skorstein er lavere enn 80 cm over tak. Det er ikke gitt opplysninger over dårlig trekk.

## 6.26 Øvrig: Garasje - 1982

### Beskrivelse

Garasje oppført med grunnmur/yttervegg av betongelement.  
Yttervegg i bindingsverk som  
Etasjeskille av hulldekke.  
Flatt tak i tre som er tekket med papp.  
Takrenner/nedløp i plast.  
Vindu m/enkle glass.  
Treport m/port åpner.

### Merknader:

- Rom under garasje på ca 15m<sup>2</sup> er målt til ca 1,82 m høyde, og er ikke måleverdig areal. Mye oppbevart på befaringsdagen, begrenset tilkomst for kontroll. Anbefaler nærmere gjennomgang ved tilgang.
- Riss/svinnriss i støpt gulv.
- Noe kondensering/nedbrytning i treverk vindu.
- Registrert noe nedbrytning/vannmerker i takkonstruksjon, eier opplyser at det tidligere har vært lekkasje.
- Noe nedbrytning/avskalling i overflate port.
- Nedbrytning/slitt kjellerdør garasje, dør henger og tar i karm.

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.

## 6.27 Øvrig: Etasjeskiller/overflater generelt



#### Beskrivelse

##### Merknader:

- Enkelte himlinger med papp tak fra byggeåret, ift. alder er det påregnelig normalt at det oppstår riss/sprekker.
- Stedvis riss/sprekk i plateskjøt over dører, utløst spenning.
- Stedvis spenninger, småhakk, gliper og noe falming på parkett, påregnelig normalt ift. alder.
- Misfarging i himling kjøkken, ingen utslag å fukt.
- Noe retningsavvik i vegg ved ildsted i kjeller.

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. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

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

Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt.

Toppdekker og overflater i bolig med varierende alder og stand.

##### Enkel nivellering

###### 1. etasje

Ved enkel nivellering registreres det ca 10 mm avvik på total planhet gulv i stue.

Ved enkel nivellering registreres det ca 7 mm avvik på total planhet gulv i stue.

###### Kjeller

Ved enkel nivellering registreres det ca 10 mm avvik på total planhet gulv i kjellerstue.

Ved enkel nivellering registreres det ca 20 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved vaskerom.(NS 3600 - TG:2)

## 6.28 Øvrig: Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendige dører med profilert/slett utførelse, hovedsakelig fra byggeåret og ved renovering av 1. etasje på 90 tallet.

- Dørblad til bad/vaskerom 1. etasje montert i 2021.
- Stedvis noe brukslitasje i overflater og låskasser, påregnelig normal iht. alder.
- Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
- Enkelte dører behøver mindre justering.

## 6.29 Øvrig: Innvendig trapp

#### Beskrivelse

Innvendig trapp fra byggeåret, oppmalt i senere tid, normal stand iht. alder.

Manglende håndløper på vegg.

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

Ca 14 cm avstand mellom trinn, dagens krav er 10 cm.

## 6.30 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.31 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.32 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.33 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.34 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.35 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.36 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant