

Småsporven 3 4347 LYE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1986

BRA: 258 m²

BRA-i: 224 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

7

TG-2

23

TG-3

4

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggssbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30037>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

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

Registrert tørkesprekker, og stedvis noe nedbrytning i overflater, påregnelig normalt.

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

Registrert råte i nedre del av en søyle og søyle tilknyttet balkong.

Anbefalte tiltak

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

Generell overflatebehandling må påregnes.

Justere/skråavstive port.

Skifte søyle med råte for å hindre sig.

Sikre trapp i terrenget iht. dagens krav.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Underetasje - Bad

Oppsummering

Bad fra antatt byggeåret tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom

Flis på gulv, panel på vegg, med flis i dusjsonen.

Utstyr: Toalett, servant i innredning og dusjkabinett.

Mekanisk avtrekk, tilfredstillende avtrekk.

-Hulltaking er ikke foretatt grunnet manglende tilkomst.

Merknader:

-Fall til sluk er ikke tilfredstillende

-Ikke synlig bruk av membran ved dør, sluk eller omliggende vannuttak servant. Det var normalt med bruk av primer på oppføringstidspunktet, primer tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet.

-Stedvis noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet.

-Stedvis "bom", manglende heft/dekning av fliselim under gulvfliser.

"Treg" oppsamling av vann i sistren.

-Skadet glass i dør til overskap.

Anbefalte tiltak

Dusjkabinett anbefales benyttet videre i påvente av ene oppgradering.

Montering av waterguard ved dør.

Iht. alder og påviste merknader/mangler anbefales våtrom oppgradert.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Underetasje - Vaskerom

Oppsummering

Vaskerom fra byggeåret tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.
Flis på gulv, panel på vegg, med flis i dusjsonen.
Utstyr: Toalett, servant i innredning og dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk, tilfredstillende avtrekk.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder og utslagsvask.
Naturlig avtrekk.

Merknader:

- Mye oppbevart på befaringsdagen, sluk og ventil opplyst montert, ikke kontrollert.
- Hulltaking er ikke foretatt grunnet manglende tilkomst.
- Registrert saltutslag på yttervegg, kan trolig tilbakeføres til kondensering, anbefales nærmere kontrollert ved tilgang.

Anbefalte tiltak

Montering av waterguard ved dør.
Iht. påviste merknader/mangler anbefales våtrom oppgradert.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drens fra antatt byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).
Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens synlige innside. Dette kan trolig tilbakeføres til kondensering grunnet mangelfull ventilering. Men anbefales nærmere kontrollert.

Grunnmurplast er ikke tilstrekkelig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg.
Motfall på deler av terrenget mot bolig.Tg:3.
Estimert reparasjonskostnad 10 - 50 000,-

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.
Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

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

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.
Montere klemlist på grunnmursplast.
Opprette fall fra grunnmur.
Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres stedvis riss/avskalling og mangelfull overflatebehandling av utvendig puss på grunnmur, over tid vil det kunne forekomme noe avskalninger i puss og mur vil trekke fukt.

Anbefalte tiltak

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

Rom under terreng

Oppsummering

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

Ved fuktmåling i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Registrerte mangler skyldes kondensering, og eller fuktvandring mangelfull drenering/fuktsikring utvendig.

Ventil opplyst tettet i rom hvor måling ble utført.

Årsak til registrerte fukt kan da kunne tilbakeføres til mangelfull ventilering.

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering og åpne opp tettet ventil.

Vinduer og dører

Oppsummering

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

Merknader:

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

-Registrert punktert glass i ett takvindu og ett vindu på kjøkken 1. etasje. Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

-Takvinduer er strie å betjene, behov smøring. Takvindu generelt er noe slitt i overflate, anbefales skiftet på kortere sikt.

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

-Svelling, utslag på fukt i nedre del av brystning tilknyttet terrassedør kjøkken. Ingen registrert innvendige føgeskader.

-Fukt merker/skader i vindu og omliggende gulv/vegg i stue underetasje. Eier opplyser at dette oppstod i forbindelse med oppgradering av overliggende balkong i 2018.

Ingen registrert fukt ved måling på befaringsdagen.

Eier opplyser at nye foringer og listverk vil bli montert foran salg.

-Kjellerdør og ytterdør entre henger og tar i karm, noe brukslitasje/svelling i overflater.

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

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

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av terrassedør og takvinduer pga skade/slitasje må påregnes på kortere sikt.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning hovedsakelig fra byggeåret.

Merknader:

Noe nedbrytning og tørkesprekker/vridninger i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. -Mindre drenerings/lufte spalter over vannbord ift. dagens anbefalinger.

-Kledning står i og nære trapp ved entre, dette øker fuktbelastningen på treverket.

-Stedvis noe korrodering og mangelfull muasetting bak kledning.

-Listverk omliggende dør entre er ikke tilstrekkelig avsluttet.

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

Jevnlig rengjøring og overflatebehandling må påregnes.
Supplere musetetting bak kledning.
Tette tilstrekkelig omliggende ytterdør entre.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Noe begrenset tilkomst i enkelte kott på befaringsdagen.
Det er ikke montert inspeksjonsluke til kryploft.

Generell info:

Himling 2. etasje og yttertak uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering.

Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter.
Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.

Anbefalte tiltak

Opprette loftsluke til kryploft.

Renner og nedløp

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.
Manglende ventiler/spalter i takutstikk, dette kan føre til kondensering, registrert svertesopp i overflater på befaringsdagen.
Begynnende råte/nedbryting i søyle tilknyttet takutstikk bolig. Anbefaler montering av beslag/bord for beskyttelse.

Anbefalte tiltak

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

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.
Ikke synlig fugleband ved takfot.

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.
Bly i overgang tak/vegg anbefales jevnlig behandlet for hindre sprekker.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Toppdekker og overflater med varierende alder, normal stand.

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy.

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 0-28 mm avvik på total planhet i bolig.

Merknader:

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

-Lokal ujevnheter registrert i gulv omliggende trapp 1. etasje.

-Stedvis "bom", manglende dekning/heft av fliselim under enkelte gulvfliser i entre i underetasje. Fliser montert -noe ujevn ift. dagens krav til planhet.

-Toppdekker er enkelte steder ikke montert i anbefalet forband.

-Større skrapemerker i toppdekke under seng ved bad 2. etasje.

-Innvendig overflater stedvis oppgradert, hovedsakelig de siste 10 årene.

Anbefalte tiltak

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjøkken: Hoveddel

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning montert i 2007, fornyet/ombygd i 2019.

Profilerte fronter og laminert benkeplate.

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

Merknad:

-Begynnende svelling i underside benkeplate ved oppvaskmaskin/vaskekum. Anbefaler å forsegle/impregnere skadet laminering.

-Mindre svelling i skjøt benkeplate, ingen utslag på fukt ved overflatemåling.

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.

Kjøkken: Underetasje

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.

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

Merknad:

-Begynnende svelling i bunnplate under vaskekum og skjøt benkeplate, ingen utslag på fukt ved overflatemåling.

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.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp fra byggeåret, oppmalt i overflater trinn ilagt laminert i 2024, normal brukslitasje i overflater.

Rekkverk måles til en høyde under dagens krav på 90cm.

Rekkverk/trinn ikke sikret iht. dagens krav.

Anbefalte tiltak

Utbedre påpekte merknader for å tilfredstille dagen krav til trapp.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen spesielle 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.
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeår.

Merknader:

- Stedvis iring på synlig kobberrør.
- Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder, stedvis oppgradert i senere tid.
Deler av oppgradering opplyst utført som vennetjeneste av faglært elektriker.
Det forekommer at sikringer løses ut.
Manglende merking av en kurs i skap.

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

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

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

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Villa ventilasjon, med mekanisk avtrekk på bad. Bolig forøvrig er ventilert via vindus ventiler og vegg ventiler.

Anbefalte tiltak

Forventet levetid for mekanisk ventilasjonsanlegg er 25 år, påregnelig med oppgradering på kortere sikt.

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering av overflater

Flis på gulv og vegg.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Funksjon ivaretatt dersom det oppbrett av membran i dørterskel.

-Flis er stedvis noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Nærmere kontroll av oppbrett membran i dørterskel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Slukrist er ikke sentrert.

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr med normal slitasje iht. alder.

Tegn til lekkasje fra avløpsrør toalett.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Nærmere kontroll/utbedring av avløpsrør tilknyttet toalett.

Våtrom: 1. etasje - Bad

Oppsummering av overflater

Flis på gulv og vegg.

Merknader:

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

-Flis er stedvis noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet.

-Riss i fuge over dør til gang, ingen registrert "bom".

-Fugeslipp i overgang toalett.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Nærmere kontroll av oppbrett av membran i dørterskel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran ikke synlig i eldre sluk.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Membran er ikke kontrollert i sluk, tilstand satt iht. alder.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr med normal slitasje iht. alder.

Variere tilkoblet avløpsrør under servant, ingen registrerte utettheter.

Utett overgang slange/dusjhode.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, eventuelt etablere en waterguard.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning.

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

Brannslukningsapparat fra 2013.

Ukjent alder på røykvarsler.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.4.2025

Rapportdato
16.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Mihaela Stålesen**
Navn: **Svein Inge Stålesen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

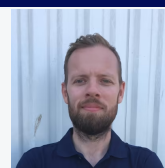
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Det kan komme av og til litt matt lukt, fra kjellaren og sikringen på kjøkken kan gå ved for mye overbelastning."

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kåre Vatland** Telefon: **902 97 450**
Firma: **Duo Takst AS** Epost: **KV@DUOTAKST.NO**
Adresse: **Vesthagen 4, 4344 Bryne**



Om bygningssakkyndig:

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

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

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

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

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

Egne premisser:

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

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, 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.

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

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

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

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

Det er ikke foretatt kontroll av Radon, konferer med selger representant om det foreligger målinger av eiendommen.

Informasjon om boligen

Adresse: **Småsporven 3, 4347 Lye**

Kommunenr: **1121** Gårdsnr: **23** Bruksnr: **341** Festenr:

Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr:
Byggeår:	1986 - lht. eiendomsverdi	
Boligtype:	Enebolig	

Generell beskrivelse av boligen:

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

Bygningen stedvis renoveret innvendig/utvendig i senere tid.
Registrerte merknader i bolig 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.

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.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1990	Ark tilbygget	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig m/utleiedel

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	57	57	0	0	0
1. etasje	86	86	0	0	45
U. etasje	81	81	0	0	0
Garasje	34	0	34	0	0
Totalt m²	258	224	34	0	45

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	57	57	0	Gang, stue/sove alkove, soverom, soverom m/garderobe og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	86	86	0	Entre, gang/stue/spisestue, kjøkken, soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
U. etasje	81	78	3	Entre/gang, vaskerom/bod, stue/spisestue/gang, soverom, kontor og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
Garasje	34	0	34		Garasje rom. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	258	221	37		

Kommentar til arealberegning

Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming(variærede tykkelser på utforete vegger), samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Utvendig bod utgjør 4,50 m2. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Balkong - ca 45 m2- TBA
Terrasser har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.
Hagestue tilfredsstiller ikke høyde til areal måling,(6,50m2, medregnet i arealer.)
Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	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?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
Drens fra antatt byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens synlige innside. Dette kan trolig tilbakeføres til kondensering grunnet mangelfull ventilering. Men anbefales nærmere kontrollert. Grunnmurplast er ikke tilstrekkelig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Motfall på deler av terrenget mot bolig.Tg:3. Estimert reparasjonskostnad 10 - 50 000,- Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom Normal tid før vedlikehold av drenssystem med dremsledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med dremsledninger er 20 - 60 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kontroll/oppspyling av drens anbefales. Montere klemlist på grunnmursplast. Opprette fall fra grunnmur. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

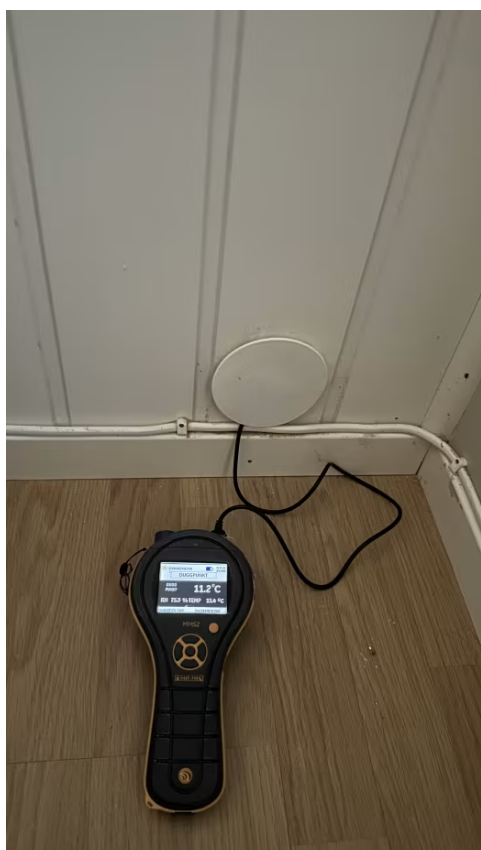
TG-2

Det registreres stedvis riss/avskalling og mangelfull overflatebehandling av utvendig puss på grunnmur, over tid vil det kunne forekomme noe avskalninger i pussen og mur vil trekke fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å hindre fuktinntrekk/frostsprenge, anbefales en gjenpussing av riss, og generell overflatebehandling.

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng

Innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ukjent

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på kontor i underetasjen. Ved fuktmåling i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Ingen registrert fukt ved overflatemåling. Registrerte mangler skyldes kondensering, og eller fuktvandring mangelfull drenering/fuktsikring utvendig. Ventil opplyst tettet i rom hvor måling ble utført. Årsak til registrerte fukt kan da kunne tilbakeføres til mangelfull ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprette mekanisk ventilering og åpne opp tettet ventil.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type

Balkong

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Balkong/terrasse tilbygget i 2010.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? Nei

Er balkong / terrassen teknet? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-3

Rekkverket tilfredsstillr krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.
Registrert tørkesprekker, og stedvis noe nedbrytning i overflater, påregnelig normalt.
Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.
Registrert råte i nedre del av en søyle og søyle tilknyttet balkong.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.
Generell overflatebehandling må påregnes.
Justere/skråavstive port.
Skifte søyle med råte for å hindre sig.
Sikre trapp i terrenget iht. dagens krav.

Utbedringskostnader 10 000 - 50 000

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Balkongdør 2015,
Terrassedør og deler av vinduer i 1. etasje skiftet i 2012.
Vindu i stue underetasje montert i 2013.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Ja

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? Nei

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

Merknader:

- Tegn til kondensering/krakelering i eldre vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.
- Registrert punktert glass i ett takvindu og ett vindu på kjøkken 1. etasje. Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.
- Takvinduer er strø å betjene, behov smøring. Takvindu generelt er noe slitt i overflate, anbefales skiftet på kortere sikt.
- Stedvis iring/korrodering i hengsler/beslag, påregnelig normalt.
- Svelling, utslag på fukt i nedre del av brystning tilknyttet terrassedør kjøkken. Ingen registrert innvendige føgeskader.
- Fukt merker/skader i vindu og omliggende gulv/vegg i stue underetasje. Eier opplyser at dette oppstod i forbindelse med oppgradering av overliggende balkong i 2018.
- Ingen registrert fukt ved måling på befaringsdagen.
- Eier opplyser at nye foringer og listverk vil bli montert foran salg.
- Kjellerdør og ytterdør entre henger og tar i karm, noe brukslitasje/svelling i overflater.

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

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

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av terrassedør og takvinduer pga skade/slitasje må påregnes på kortere sikt.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at kledning i gavl sør ble skiftet i 2012. Kledning malt i 2020, deler av kledning sør malt i 2024.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Utvendig kledning hovedsakelig fra byggeåret.

Merknader:

Noe nedbrytning og tørkesprekker/vridninger i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. -Mindre drengs/luft spalter over vannbord ift. dagens anbefalinger.

-Kledning står i og nære trapp ved entre, dette øker fuktbelastningen på treverket.

-Stedvis noe korrodering og mangelfull musetetting bak kledning.

-Listverk omliggende dør entre er ikke tilstrekkelig avsluttet.

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

Jevnlig rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Supplere musetetting bak kledning.

Tette tilstrekkelig omliggende ytterdør entre.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Innredet loft (lukket konstruksjon)

Er loftet innredet etter byggeår?

Ukjent

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

Nei

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

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Noe begrenset tilkomst i enkelte kott på befaringsdagen.

Det er ikke montert inspeksjonsluke til kryploft.

Generell info:

Himling 2. etasje og yttertak uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering.

Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprette loftsluke til kryploft.

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. 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
Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder. Manglende ventilering/spalter i takutstikk, dette kan føre til kondensering, registrert svertesopp i overflater på befaringsdagen. Begynnende råte/nedbryting i søyle tilknyttet takutstikk bolig. Anbefaler montering av beslag/bord for beskyttelse.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.	

6.10 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	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 taktekking	TG-2
Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder. Ikke synlig fugleband ved takfot. 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. Bly i overgang tak/vegg anbefales jevnlig behandlet for hindre sprekker.	

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

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Toppdekker og overflater med varierende alder, normal stand.
Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy.
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-28 mm avvik på total planhet i bolig.

Merknader:

- Stedvis spenninger, brukslitasje og gliper i toppdekke, påregnelig normal brukslitasje iht. alder.
- Lokal ujevnheter registrert i gulv omliggende trapp 1. etasje.
- Stedvis "bom", manglende dekning/heft av fliselim under enkelte gulvfliser i entre i underetasje.
- Fliser montert -noe ujevn ift. dagens krav til planhet.
- Toppdekker er enkelte steder ikke montert i anbefalet forband.
- Større skrapemerker i toppdekke under seng ved bad 2. etasje.
- Innvendig overflater stedvis oppgradert, hovedsakelig de siste 10 årene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.13 Kjøkken: Hoveddel



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 montert i 2007, fornyet/ombygd i 2019.
Profilerte fronter og laminert benkeplate.
Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

- Begynnende svelling i underside benkeplate ved oppvaskmaskin/vaskekum. Anbefaler å forsegle/impregnere skadet laminering.
- Mindre svelling i skjøt benkeplate, ingen utslag på fukt ved overflatemåling.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.
Avtrekksvifte med avkast til yttervegg opplyst montert i 2018.

6.14 Kjøkken: Underetasje

**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 profilerte fronter og laminert benkeplate.
Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

-Begynnende svelling i bunnplate under vaskekum og skjøt benkeplate, ingen utslag på fukt ved overflatemåling.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning.

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

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

Nei

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
Brannslukningsapparat fra 2013. Ukjent alder på røykvarsler.	

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeåret.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Innvendig trapp fra byggeåret, oppmalt i overflater trinn ilagt laminert i 2024, normal brukslitasje i overflater. Rekkverk måles til en høyde under dagens krav på 90cm. Rekkverk/trinn ikke sikret iht. 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
Eier opplyser at det var tilbakeslag i sluk i kjeller for ca 7 år siden, utbedret av Loftheim renovasjon. For nærmere informasjon konferer med eier.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen spesielle 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.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

6.18 Vannledninger

Type anlegg

Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

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?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør fra antatt byggeår.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør.

-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at deler av el-anlegg ble oppgradert i 2012/2023. El-bil lader montert i garasje i senere tid. Deler av oppgradering opplyst utført som vennetjeneste av faglært elektriker. Ny måler montert i 2022.	
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?	Ja
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Elektriske anlegget med varierende alder, stedvis oppgradert i senere tid.
Deler av oppgradering opplyst utført som vennetjeneste av faglært elektriker.
Det forekommer at sikringer løses ut.
Manglende merking av en kurs i skap.

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
-------------	------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
------------------------------------	-----

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Varmepumper luft til luft, 2020/2023. Ingen spesielle merknader registrert eller opplyst.
Forventet levetid på en varmepumpe 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 det har blitt foretatt service i senere tid.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom i underetasje

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2007	
Størrelse	
198L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder fra 2007, ingen avvik registrert utover manglende fast tilkobling. 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.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avtrekksvifte på kjøkken koblet fra i 2018.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Villa ventilasjon, med mekanisk avtrekk på bad. Bolig forøvrig er ventilert via vindus ventiler og vegg ventiler.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forventet levetid for mekanisk ventilasjonsanlegg er 25 år, påregnelig med oppgradering på kortere sikt.	

6.23 Våtrom: 2. etasje - Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
 Utstyr: Dusjnsije, toalett, vannuttak for vaskemaskin og servant i innredning.
 Mekanisk avtrekk.
 Varmekabler i gulv.
 Ca 38 mm fall fra topp terskel til sluk i dusjnsijen.
 Sillikonert terskel, ikke synlig oppbrett av membran.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Bad renovert i 2024. Eier opplyser at arbeid ble utført av murerfirma Aaanestad og Ueland.

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

Flis på gulv og vegg.
 Merknader:
 -Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Funksjon ivaretatt dersom det oppbrett av membran i dørterskel.
 -Flis er stedvis noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
 Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
 Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Nærmere kontroll av oppbrett membran i dørterskel.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

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

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
Slukrist er ikke sentrert. Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran synlig ført under klemring.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjsjse, toalett, vannuttak for vaskemaskin og servant i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr med normal slitasje iht. alder. Tegn til lekkasje fra avløpsrør toalett.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Nærmere kontroll/utbedring av avløpsrør tilknyttet toalett.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkelt test. (Nyere avtrekksvifte) Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luft utskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
 Utstyr: Dusjnisje, vegg hengt toalett, servant i stedbygd innredning.
 Mekanisk avtrekk.
 Varmekabler i gulv.
 Ca 32 mm fall fra topp terskel til topp slukrist.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Bad renovert i 2018, utført som vennetjeneste.

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? Ja

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

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Flis på gulv og vegg.
 Merknader:
 -Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling.
 -Flis er stedvis noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet.
 -Riss i fuge over dør til gang, ingen registrert "bom".
 -Fugeslipp i overgang toalett.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
 Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
 Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Nærmere kontroll av oppbrett av membran i dørterskel.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
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?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Membran ikke synlig i eldre sluk. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Membran er ikke kontrollert i sluk, tilstand satt iht. alder.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, servant i stedbygd innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr med normal slitasje iht. alder. Variere tilkoblet avløpsrør under servant, ingen registrerte utettheter. Utett overgang slange/dusjhode. Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, eventuelt etablere en waterguard.	

Ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

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

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.25 Våtrom: Underetasje - Bad



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Bad fra antatt byggeåret tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom

Flis på gulv, panel på vegg, med flis i dusjsone.

Utstyr: Toalett, servant i innredning og dusjkabinett.

Mekanisk avtrekk, tilfredsstillende avtrekk.

-Hulltaking er ikke foretatt grunnet manglende tilkomst.

Merknader:

-Fall til sluk er ikke tilfredsstillende

-Ikke synlig bruk av membran ved dør, sluk eller omliggende vannuttak servant. Det var normalt med bruk av primer på oppføringstidspunktet, primer tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet.

-Stedvis noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet.

-Stedvis "bom", manglende heft/dekning av fliselim under gulvfliser.

"Treg" oppsamling av vann i sistren.

-Skadet glass i dør til overskap.

Anbefalte tiltak

Dusjkabinett anbefales benyttet videre i påvente av ene oppgradering.

Montering av waterguard ved dør.

Iht. alder og påviste merknader/mangler anbefales våtrom oppgradert.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.26 Våtrom: Underetasje - Vaskerom



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Vaskerom fra byggeåret tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom.

Flis på gulv, panel på vegg, med flis i dusjsonen.

Utstyr: Toalett, servant i innredning og dusjkabinett.

Mekanisk avtrekk, tilfredsstillende avtrekk.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder og utslagsvask.

Naturlig avtrekk.

Merknader:

-Mye oppbevart på befaringsdagen, sluk og ventil opplyst montert, ikke kontrollert.

-Hulltaking er ikke foretatt grunnet manglende tilkomst.

-Registrert saltutslag på yttervegg, kan trolig tilbakeføres til kondensering, anbefales nærmere kontrollert ved tilgang.

Anbefalte tiltak

Montering av waterguard ved dør.

Iht. påviste merknader/mangler anbefales våtrom oppgradert.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.27 Øvrig: Skorstein over tak

Beskrivelse

Merknader innvendig:

-Ildsted stue 1. etasje montert i 2015.

-Pipeløp 2. etasje og kjeller er ikke pusset.

-Pipebeslag over tak montert i 2010.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Pipe over tak med heldekkende pipebeslag, ingen registrert skader sett fra bakkenivå.

Ingen registrerte skader eller mangler sett fra 2. etasje.

Kryploft ikke tilgjengelig grunnet manglende loftsluke.

6.28 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanler.
Saltak i tre som er tekkt med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Aluminiums port m/port åpner. Opplyst montert i 2012. Ikke funksjonstestet.

Merknader:

- Manglende endetetting på takrenne ved entre.
- Skadet takstein ved søyle.
- Noe retningsavvik i takkonstruksjon.
- Det er ikke lagt inn bæring over ytterdør.
- Registrert fukt/fuktskader i yttervegg omliggende dør.
- Manglende musetetting.
- Registrert utettheter og fukt i undertak loft.
- Stedvis sprekk/svinnriss i stedstøpt gulv.
- El-anlegg i garasje er stedvis ufagmessig oppført, anbefales nærmere kontrollert/utbedret.
- Stige til loft er sikret.

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.

6.29 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med profilert utførelse.
Normal slitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

- Deler av dørblad skiftet i senere tid.
- Enkelte dører behøver mindre justeringer.
- Skadet dørkarm på soverom 2.etasje.
- Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

6.30 Øvrig: Støttemur

Beskrivelse

Rekkverk mangler. 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.
Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

6.31 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant