

Toreskogvegen 102

4350 Kleppe

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1980

BRA: 164 m²

BRA-i: 164 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

8

TG-2

16

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 omfang, 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/25866>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Kjeller - Vaskerom

Oppsummering

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

Malt gulv og yttervegg i betong, lettvegg kledd med mdf plater.

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

Mekanisk avtrekk, ok.

Ca 44 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Dørterskel/sokkel i betong.

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger omliggende vannuttak.

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

Merknader:

-Avskalling i maling på gulv og vegg i betong. Rom har ikke membran, og tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet.

-Stedvis gjenstående montering av listverk/foringer.

Anbefalte tiltak

Ift. plassering og konstruksjons oppbygging synes det ikke som umiddelbar behov for tiltak.

For å tilfredsstillende dagens krav til tetthet må våtrom oppgraderes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

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

Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens synlige innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering.

Grunnmurplast er ikke synlig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg.

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales, monterer klemlist.
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 riss/sprekker/bom i utvendig puss på grunnmur, noe avskalling mot øst.

Horisontal riss i bod i kjeller, dette skyldes normalt sett utvendig jordtrykk. anbefaler nærmer kontroll.

Registrert fukt/saltutslag/soppdannelse på synlig grunnmur mot øst, ukjent om dette skyldes drenering, kondensering, og eller fukt som blir transporteres via avskaling i pusset grunnmur/yttervegg. anbefaler nærmere kontroll.

Eier opplyser at mur nylig har blitt behandlet. anbefaler nærmer kontroll og gjenpussing av skadet puss i grunnmur.

Smyg/sålebenker er stedvis pusse med motfall, dette gir økt fuktbelastning på vindu og tetting/grunnmur.

Anbefalte tiltak

For å hindre ytterlige fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing og utbedring av påpekte merknader.

Nærmer kontroll av påpekte merknader.

Rom under terreng

Oppsummering

Fuktmålinger viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader. Dette kan skyldes kondensering, anbefaler nærmere kontroll.

Anbefalte tiltak

Anbefaler at det opprettet mekanisk ventilering i kjeller.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Registrert tørkesprekker, og stedvis noe slitte terrassebord. Enkelte bord er montert tett, påregnelig med vannansamling.

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

Port henger og tar gjerde.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Justere port.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører hovedsakelig skiftet mellom 2012/2020. Stedvis noe nedbrytning i overflater som er utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Kjellerdør fra antatt byggeår, svelling/slitt overflate, anbefales skiftet for å hindre lekkasje.
- Enkelte vindu 2. etasje tar i karm, behov for mindre justering.
- Terrasse dør går 2trgrt", kan med fordel justeres, samt skinner rengjøres og smøres opp.
- Generell iring i beslag/hengsler, stedvis noe korrodering i eldre hengsler.

Normal tid før utskifting av stål vinduer/ aluminiums vinduer 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.

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

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes, da spesielt på eldre vinduer og dører.

Justeringer/smøring anbefales.

Kjellerdør anbefales skiftet på kortere sikt grunnet slitt/skadet overflate.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning hovedsakelig fra byggeåret, normal slitasje, stedvis noe nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Tørkesprekker i enkelte kledningsbord.
- Registrert korrodering, og stedvis utilstrekkelig musetting bak kledning, dette øker faren for museaktivitet i bolig.
- Stedvis liten luftespalte bak kledning, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.
- Stedvis korrodering i ventilhetter, 2 nye ventilhetter montert etter befaring.

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.

Justere/supplere musetting i overgang mur/kledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ikke etablert spalter/lekting for lufting av takkonstruksjon, synlig luftespalte ved takfot. Anbefaler nærmere kontroll av luftgjennomstrømning.

Ukjent om det ble utført tiltak ift. lufting utvendig ved oppføring.

Stedvis vannmerker/kondens/soppdannelse i sutak på loft. Det ble ikke registrert innvendig fuktskader på synlig flater.

Loftsluke er ikke isolert og mangler pakninger, ytterligere belastning på loft/kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av etasjen.

Himling ved loftsluke mangler isolasjon og diffusjonsplast, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring.

Anbefalte tiltak

Kontroll av luftning utvendig, eventuelt opprettelse av lufting innvendig.

Montere isolert loftsluke.

Nærmere kontroll/utbedring av manglende diffusjonsplast og isolasjon.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres mindre svai/hedbøy i takflaten, ingen behov for tiltak.
Lufting beskrevet i under loft.

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje i topp belegget.
Eier opplyser at taktekking har blitt behandlet med taksitt ved 2 anledninger, senest i 2024.
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.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter og brun laminert benkeplate.(Opplyst montert i regi av forrige eier i 2011)

Innredning fremstår i stand iht. alder.

Merknad:

- Stedvis avskallinger, svelling i fronter og benkeplate.
- Enkelte fronter behøver justering.

Generell info:

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

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Ingen umiddelbar behov for oppgradering.
Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Toalettrom

Oppsummering

Wc opplyst oppgradert i overflater og utstyr i 2020.

Merknad:

- Det er ikke synlig fuktsikring ved toalett.

Anbefalte tiltak

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør med varierende alder.

Merknader:

- Registrert lekkasje i overgang/muffe i bodrom kjeller, registret fukt i omliggende gulv og vegg konstruksjon av betong. Utbedret i ettertid. For nærmere informasjon konferer med eier.
- 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.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert ytterligere 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 opplyst hovedsakelig skiftet til rør i rør i 2020, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg utover opplyste merknader.

Merknader:

- Rør er ikke merket i fordeler skap for vann på wc. 1 .etasje.
- Drensrør/avrenning fra fordeler skap for vann ble ikke lokalisert på befaringsdagen. Ved manglende avrenning vil skade kunne oppstå i omliggende konstruksjon ved en eventuell lekkasje.
- Eldre stoppekran er ikke funksjonstestet pga. alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

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.

Anbefalte tiltak

Merke rør i fordeler skap for vann.

Lokalisere/evt. montere drensrør fra fordeler skap for vann.

Det anbefales å skiftet stoppekran.

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har mekanisk ventilasjon(2024), kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Det er manglende tilluft spalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Ventilasjonsrør på loft er ikke isolert, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring.

Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Isolere ventilasjonsrør på kaldt loft.

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Fall på gulv i dusjnisen er mindre enn referansenivået, noe vannansamling på gulv. Funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.

-Fall på gulv utenfor dusjnisen er mindre enn referansenivået, oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Lekkasje vann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall, fare for å vann renner ut i gang ved eventuell lekkasje utenfor dusjnisen.

-Stedvis noe ujevn montering av flis og sillikon.

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

Montere oppbrett av membran i dørterskel.

Oppsummering av sanitærutstyr

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

Sanitærutstyr generelt fremstår i god stand, påregnelig med mindre justering av fronter.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

Lovlighet

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

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. (Målt til mellom 1,35-1,40m på befaringsdagen)

Krav kan bli tilfredsstilt ved for eksempel at det monteres/festes fastmontert utstyr under vindu.

Krav til lysforhold er ikke kontrollert.

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

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.12.2024

Rapportdato
7.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: Stefan Snær Hallgrímsson
Navn: Janne Marit Ullestad

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Skiftet ut alle kobber rør med pvc rør i rør system. Det ble montert nytt fordelingsskap på wc 1 etg. Wc, bad, kjøkken og vaskerom har alle fått nytt vannanlegg. Ny varmtvannsbereider, ny sluk på bad oppe, nye veggtoaletter, nye servanter på bad og wc. Wc og bad er totalrenovert og arbeid er utført av fagfolk. Membran og fliser på bad 2 etg ble tatt av murer firma Aanestad og Ueland AS. Varmekabler og elektrisk arbeid ble utført av Stefan Hallgrímsson eier som er faglært elektriker."

Bolig generelt:

"Ny varmepumpe og garasje i 2019.

Stue og kjøkken modernisert i 2020, men kjøkken innredning stammer fra 2012.

Ny peis og ildsted installert av Peiskongen 2020.

Bad oppe totalrenovert i 2020-

Wc 1 etg totalrenovert 2020 og nye vinduer i 1 og 2 etg, og nytt pipebeslag utført av Hetland Bygg.

Terasse/platting bygget mellom hus og garasje i 2022 av egeninnsats. Stødig bjelkelag.

Asfalt parkering tatt 2022.

Modernisert yttergang 2022 med varmekabler ytterst, spotter, ny innredning til oppbevaring klær og sko. Nytt sikringskap 2022.

Kjeller er det søkt om bruksendring. Her har vi bygget 3 soverom med godkjente rømningsveier og lysforhold. Kjelleren ble pusset opp med egeninnsats og veiledning fra fagfolk.

I 2024 sprakk vannkran ute på grunn av frost. Vannlekkasje i nederst på yttervegg som gikk utover bod i kjelleren. Her fikk vi inn Gunner Larsen As rørlegger til og bytte vannkran.

Laget innspeksjonsluke på Wc. Taket på boden ble revet og nødvenig isolasjon ble byttet ut. Lekkasjonen var lokal til kun boden.

Ny ventilator på kjøkkenet. Gamle Villavent systemet ble demontert og helt ny villavent system ble installert med fuktmåler på bad oppe.

Alle vinduer i kjelleren er byttet uten vinduet på vaskerommet. Her har vi ikke modernisert eller pusset opp."

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
Rogaland



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, etasjeskillere, trapper etc, blir kommentert ved tilvalg, 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:	Toreskogvegen 102, 4350 Kleppe					
Kommunenr:	1120	Gårdsnr:	1	Bruksnr:	1063	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1980 - Opplyst av eier.					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med grunnmur av betongblokker, som utvendig er 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 i plast.
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen generelt fremstår i god stand iht. alder.

Det har blitt foretatt stedvis større oppgraderinger, hovedsakelig innvendig.

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

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

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

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	40	40	0	0	0
1. etasje	66	66	0	0	44
Kjeller	58	58	0	0	0
Totalt m²	164	164	0	0	44

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	40	40	0	Gang, 3 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	66	66	0	Entre/gang, wc, stue/spisestue og kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	
Kjeller	58	46	12	Kjeller entre/gang, 3 soverom og vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod og lager rom. - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	164	152	12		

Kommentar til arealberegning

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

Terrasse - 44 m² - TBA

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens synlige innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering.

Grunnmurplast er ikke synlig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betongstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-2**

Det registreres riss/sprekker/bom i utvendig puss på grunnmur, noe avskalling mot øst. Horizontal riss i bod i kjeller, dette skyldes normalt sett utvendig jordtrykk. Anbefaler nærmer kontroll.

Registrert fukt/saltutslag/soppdannelse på synlig grunnmur mot øst, ukjent om dette skyldes drenering, kondensering, og eller fukt som blir transporteres via avskaling i pusset grunnmur/yttervegg. Anbefaler nærmere kontroll.

Eier opplyser at mur nylig har blitt behandlet. Anbefaler nærmer kontroll og gjenpussing av skadet puss i grunnmur.

Smyg/sålebenker er stedvis pusset med motfall, dette gir økt fuktbelastning på vindu og tetting/grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å hindre ytterlige fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing og utbedring av påpekte merknader.

Nærmer kontroll av påpekte merknader.

6.3 Rom under terreng

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

Oppsummering av rom under terreng**TG-2**

Fuktmålinger viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader. Dette kan skyldes kondensering, anbefaler nærmere kontroll.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering i kjeller.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
<p>Registrert tørkesprekker, og stedvis noe slitte terrassebord. Enkelte bord er montert tett, påregnelig med vannansamling.</p> <p>Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.</p> <p>Port henger og tar gjerde.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Overflatebehandling må påregnes.</p> <p>Justere port.</p>	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2/3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er hovedsakelig skiftet 2012/2020.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karm, 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
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
<p>Vinduer og dører hovedsakelig skiftet mellom 2012/2020. Stedvis noe nedbrytning i overflater som er utsatt for sol og fuktighet.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Kjellerdør fra antatt byggeår, svelling/slitt overflate, anbefales skiftet for å hindre lekkasje. -Enkelte vindu 2. etasje tar i karm, behov for mindre justering. -Terrasse dør går 2trgrt", kan med fordel justeres, samt skinner rengjøres og smøres opp. -Generell iring i beslag/hengsler, stedvis noe korrodering i eldre hengsler. <p>Normal tid for utskifting av stål vinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år. Normal tid for kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid for utskifting av trevindu er 20 - 60 år.</p> <p>Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes, da spesielt på eldre vinduer og dører.
Justeringer/smøring anbefales.
Kjellerdør anbefales skiftet på kortere sikt grunnet slitt/skadet overflate.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at enkelte kledningbord har blitt skiftet i senere tid. Noe kledning montert i forbindelse med blanding av vindu på bad 2. etasje.	
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 hovedsakelig fra byggeåret, normal slitasje, stedvis noe nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Tørkesprekker i enkelte kledningsbord.
- Registrert korrodering, og stedvis utilstrekkelig musetetting bak kledning, dette øker faren for museaktivitet i bolig.
- Stedvis liten luftespalte bak kledning, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.
- Stedvis korrodering i ventilhetter, 2 nye ventilhetter montert etter befarng.

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.
Justere/supplere musetetting i overgang mur/kledning.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
<p>Det er ikke etablert spalter/lekting for lufting av takkonstruksjon, synlig luftespalte ved takfot. Anbefaler nærmere kontroll av luftgjennomstrømning.</p> <p>Ukjent om det ble utført tiltak ift. lufting utvendig ved oppføring.</p> <p>Stedvis vannmerker/kondens/soppdannelse i sutak på loft. Det ble ikke registrert innvendig fuktskader på synlig flater.</p> <p>Loftsluke er ikke isolert og mangler pakninger, ytterligere belastning på loft/kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av etasjen.</p> <p>Himling ved loftsluke mangler isolasjon og diffusjonsplast, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Kontroll av luftning utvendig, eventuelt opprettelse av lufting innvendig.</p> <p>Montere isolert loftsluke.</p> <p>Nærmere kontroll/utbedring av manglende diffusjonsplast og isolasjon.</p>	

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?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
<p>Det registreres mindre svai/hedbøy i takflaten, ingen behov for tiltak.</p> <p>Lufting beskrevet i under loft.</p>	

6.9 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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 tekking med takstein fra byggeåret, normal slitasje i topp belegget.
Eier opplyser at taktekking har blitt behandlet med taksitt ved 2 anledninger, senest i 2024.
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.

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Ja

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

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader 10 000 - 50 000

6.11 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter og brun laminert benkeplate.(Opplyst montert i regi av forrige eier i 2011)

Innredning fremstår i stand iht. alder.

Merknad:

-Stedvis avskallinger, svelling i fronter og benkeplate.

-Enkelte fronter behøver justering.

Generell info:

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

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Ingen umiddelbar behov for oppgradering.
Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Avtrekksvifte opplyst skiftet i 2020.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test. Anbefaler bedre tetting/teiping i overgang avtrekksvifte/avkast rør.	

6.12 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Deler av kjelleretasjen ombygd til godkjente bruksrom i 2024. Dokumenter for godkjent bruksendring fremlagt på befaringsdagen.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. (Målt til mellom 1,35-1,40m på befaringsdagen) Krav kan bli tilfredsstillt ved for eksempel at det monteres/festes fastmontert utstyr under vindu. Krav til lysforhold er ikke kontrollert. Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.13 Toalettrom

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

Er det innebygd sisternerne?	Ja
Er det manglende dreneringsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisternerne?	Ja
Oppsummering av toalettrom	TG-2
<p>Wc opplyst oppgradert i overflater og utstyr i 2020. Merknad: -Det er ikke synlig fuktsikring ved toalett.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisternerne bør fremskaffes.	

6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
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
<p>Bygningens avløpsrør med varierende alder. Merknader: -Registrert lekkasje i overgang/muffe i bodrom kjeller, registrert fukt i omliggende gulv og vegg konstruksjon av betong. Utbedret i ettertid. For nærmere informasjon konferer med eier. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.</p> <p>Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det ble ikke registrert ytterligere 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.</p>	

6.15 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
-------------	--------------------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Opplysning gitt i egenerklæring: "I 2024 sprakk vannkran ute på grunn av frost. Vannlekkasje i nederst på yttervegg som gikk utover bod i kjelleren. Her fikk vi inn Gunner Larsen As rørlegger til og bytte vannkran." Skaderapport foreligger, konferer med eier for ytterligere informasjon.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør opplyst hovedsakelig skiftet til rør i rør i 2020, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg utover opplyste merknader.

Merknader:

-Rør er ikke merket i fordeler skap for vann på wc. 1 .etasje.

-Drensrør/avrenning fra fordeler skap for vann ble ikke lokalisert på befaringsdagen. Ved manglende avrenning vil skade kunne oppstå i omliggende konstruksjon ved en eventuell lekkasje.

-Eldre stoppekran er ikke funksjonstestet pga. alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Merke rør i fordeler skap for vann.

Lokalisere/evt. montere drensrør fra fordeler skap for vann.

Det anbefales å skiftet stoppekran.

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
<p>Opplysning gitt av eier: Sikringsskapet har blitt oppgradert med Jordfeil automatsikringer, ny overbelastningsvern i 2022. Oppgradert samtlige rom med nytt elektrisk. Stikk kontakter, spotter, lamper, varmekabler, brytere, dimmere, termostater, USB/USBC ladeuttak og spredenet for nettverk. Trukket nye tilførseler der dette har vert nødvendig og trukket jording til forbruker kurser. Sapteac lader er istallert i garasjen med jordfeil type B og egen adskilt sikring.</p>	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	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-1

Elektriske anlegget hovedsakelig oppgradert i senere år, eier opplyser at kun mindre del av gamle anlegg i kjeller gjenstår.

Arbeid er utført av selger (faglært elektriker), og samsvarserklæring er fremlagt.

Mindre del av el-anlegg anbefales skiftet, da forventet levetid er utgått.

For nærmere informasjon konferer med eier.

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 øltilsyn) 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.

6.17 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Ukjent

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Varmepumpe luft til luft, opplyst montert i 2017 , ingen spesielle merknader registrert eller opplyst.
Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.
Anbefaler jevnlig service av anlegget.

Ukjent om det oljetank på eiendommen.

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2020

Størrelse

194L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Bereder fra 2020, ingen spesielle merknader registrert.

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.

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ventilasjonsaggregat skiftet nov. 2024. Dokumentasjon fremlagt. Fukt styring montert på bad 2. etasje.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Bygningen har mekanisk ventilasjon(2024), kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Det er manglende tilluft spalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Ventilasjonsrør på loft er ikke isolert, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering. Isolere ventilasjonsrør på kaldt loft.	

6.20 Våtrom: 2. etasje - Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegg Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, og servant i innredning. Mekanisk avtrekk. Varmekabler i gulv. Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved slukrist Ca 0 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved nedsenk. 14-18 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplyst i egenerklæring: "Badet ble totalrenovert i 2020 og Vaco Rør la inn ny sluk, men Aanestad og Ueland AS la Membran og fliser."	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

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

Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
-----------------------------------	-----

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

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Fall på gulv i dusjnisen er mindre enn referansenivået, noe vannansamling på gulv. Funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.

-Fall på gulv utenfor dusjnisen er mindre enn referansenivået, oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Lekkasje vann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall, fare for å vann renner ut i gang ved eventuell lekkasje utenfor dusjnisen.

-Stedvis noe ujevn montering av flis og sillikon.

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

Montere oppbrett av membran i dørterskel.

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 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-1
--	-------------

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, og servant i innredning.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
--	----

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
--	----

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisternen, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Sanitærutstyr generelt fremstår i god stand, påregnelig med mindre justering av fronter.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

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-1**

Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj. Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk. Ingen registrert bom eller riss. Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Badet er oppført i 2020, det er ikke framlagt noen dokumentasjon på membran arbeider. Dokumentasjon ift. vvs og elektro foreligger, konferer med eier.

6.21 Våtrom: Kjeller - Vaskerom

Det er behov for totalreovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

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

Malt gulv og yttervegg i betong, lettvegg kledd med mdf plater.

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

Mekanisk avtrekk, ok.

Ca 44 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Dørterskel/sokkel i betong.

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger omliggende vannuttak.

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

Merknader:

-Avskalling i maling på gulv og vegg i betong. Rom har ikke membran, og tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet.

-Stedvis gjenstående montering av listverk/foringer.

Anbefalte tiltak

Ift. plassering og konstruksjons oppbygging synes det ikke som umiddelbar behov for tiltak. For å tilfredsstillende dagens krav til tetthet må våtrom oppgraderes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.22 Øvrig: Garasje - 30 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Beskrivelse

Garasje oppført i 2019.

Ringmur/plate i stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plastbelagt aluminiums.

Aluminiums port m/port åpner. Ikke funksjonstestet.

Merknader:

-Skadet nedre del av leddport.

-Svelling/slitt nedre del av brystning ytterdør-

-Stedvis begrenset tilkomst for kontroll på befaringsdagen.

-Listverk omliggende ytterdør og port står i terrenget, dette øker fuktbelastningen og levetiden på treverket.

-Museband er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert.

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.

6.23 Øvrig: Etasjeskille

Beskrivelse

Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder.

Toppdekker hovedsakelig oppgradert i senere tid.

Merknader:

-Stedvis knirk/spenninger og nedbøy i toppdekker.

-Gulvlister gliper enkelte steder.

Enkel nivellering

2. etasje

Ved enkel nivellering registreres det ca 17 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved bad.

Ved enkel nivellering registreres det ca 10 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved trapp.

1. etasje

Ved enkel nivellering registreres det ca 14 mm avvik på total planhet gulv i stue sør/vest.

Kjeller

Ved enkel nivellering registreres det ca 18 mm avvik på total planhet gulv på soverom/kontor ved trapp.

Ved enkel nivellering registreres det ca 25 mm avvik på lokal planhet 2 m på midtre soverom.

6.24 Øvrig: Innvendig trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår.

Normal slitasje i overflater, stedvis noe spenninger/knirk i trinn.

Gjenstående montering av håndløper på vegg på befaringsdagen.

Avstand mellom trinn i trapp og spiler i rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet. (Dagens krav er minimum 10cm)

Rekkverk målt til 88cm. Dagens krav er minimum. 90cm.

6.25 Øvrig: Skorstein

Beskrivelse

Pipe av element

Pipe beslag over tak opplyst montert i 2020.

Ildsted stue 1. etasje opplyst montert i 2020.

Pipeløp innkledd på loft.

Branntilsyn utført i 2022, konferer med ift. registrert avvik.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vannmerker registrert i sutak omliggende pipe på loft, ingen utslag på fukt ved overflatemåling. Eier opplyser det ikke er registrert lekkasje, men at pipebeslag ble montert i 2020.

6.26 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med varierende alder, profilert hvit utførelse.

Stedvis noe brukslitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

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

-Enkelte dører henger og tar i karm, påregnelig med mindre justeringer.

-Skyvedør til kjøkken mangler inndeking over dør.

6.27 Øvrig: Takrenner og nedløp

Beskrivelse

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

Noe iring i renne kroker.

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

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

6.28 Øvrig: Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i betong/betongblokker, stedvis retningsavvik i mur, noe retningsavvik og løs forankret rekkverk.

6.29 Øvrig: Utvendig trapp

Beskrivelse

Kjellertrapp/vange i betong.

-Bom/avskalling i pusset vange.

-Manglende håndløper på vegg.

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