

# Sporafjellvegen 8 4351 KLEPPE

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1981

BRA: 256 m<sup>2</sup>

BRA-i: 234 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

5

TG-2

22

TG-3

5

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/24666>

### 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

### Støttemur

#### Oppsummering

Det registreres skjevhet/ retningsavvik i mur mot nabo nord. Ingen umiddelbar behov for tiltak. Salutslag på mur ved gårdsrom, skyldes trolig manglende fuktsikring. Ingen umiddelbar behov for tiltak. Bom i flis i trapp tilknyttet mur ved hage sør. Rekkverk mangler på murer. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

#### Anbefalte tiltak

Rekkverk anbefales etasblert.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

### Etasjeskille og gulv på grunn

#### Oppsummering

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen. Det registreres større retningsavvik/nedbøy i enkelte rom befaringsdagen.

#### Merknader overflater generelt

-Stedvis noe brukslitasje og spenninger i toppdekker, påregnelig normalt iht. alder. Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

#### Anbefalte tiltak

Det synes ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Estimert kostnad er kun ett estimat.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

### Våtrom: Underetasje - Bad/wc

#### Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

#### Merknader:

- Gulvskinne for dusjnasje danner en sperre mot sluk, og det er ikke montert terskel m/oppbrett av membran.
- Vegg membran montert i 1994 har passert forventet levetid.
- Wc festet m/skruer, punktert membran.

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

Opprette terskel med oppbrett av membran.

Tilstand satt iht. alder, ingen umiddelbar behov for utbedring foruten utbedring oppbrett i døråpning.

## Øvrig: 1. etasje - Bad

### Oppsummering

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

#### Merknader:

- Det er ikke tilstrekkelig tett omliggende avløp under servant.
- Vindu står i våtsone, registrert vannmerker/slitasje i overflater, ingen utslag på fukt.
- Stedvis avskalling/korrodering i sideplate tilknyttet badekar.
- Noe ujevn plateskjøt i dusjsonen, ingen utslag på fukt.
- Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning.
- Stedvis riss i sveiset skjøt på gulv.
- Avløps badekar ikke koblet til på befaringsdagen, dusj ikke funksjonstestet.
- Svelling i hylle/bunnplate under servant, ingen utslag på fukt.
- Noe "treg" oppsamling av vann i sisternen, påregnelig med nærmere kontroll/utbedring av pakning/flottør.
- Lav oppbrett av belegg omliggende avløpsrør toalett.
- Wc festet m/skruer, punktert membran.

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

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

### Anbefalte tiltak

Tette omliggende avløpsrør under vask.

Iht. alder og påpekte merknader anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

---

## Øvrig: 1. etasje - Vaskerom/bi-inngang

### Oppsummering

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

#### Merknader:

- Det er utført søk med fuktindikator i og omkring tilgjengelig våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
- Hulltaking er foretatt mot våtsone og det er ikke påvist fukt.
- Mindre brukslitasje registrert i overflater, god stand iht. alder.

#### Tiltak:

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder må det påregnes oppgradering på kortere sikt.

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

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

## Bygningsdeler med TG2

## Drenering

### Oppsummering

Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Grunnmurplast er ikke besiktet.

Det registreres stedvis mindre salt/kalkutslag på grunnmurens innside, samt på nedre del av bærevegg mellom soverom/kjellerstue.

I følge eier trolig skyldes dette trolig noe mangel fuktsikring mellom såle/vegg.

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

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

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Underetasjen/kjeller som er innredet med utforede vegger er i utgangspunktet en risiko konstruksjon. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.

### Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens og ventilering anbefales.

Opprette fall fra grunnmur.

Avdekke grunnmursplast, eventuelt montere klemlist.

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/sprekk i grunnmur/puss, hovedsakelig omliggende utsparing vindu/dør/ventil. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Anbefaler likevel gjenpussing for å hindre fuktinntrekk/frostspreg.

Registrert riss/avskalling i mur overliggende dør til garasje, dette kan skyldes mangelfull tetting/membran fra overliggende balkong. Anbefaler nærmere kontroll.

-Kjørespor i belegningsstein, påregnelig normalt, ingen behov for tiltak.

### Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

Nærmere kontroll av overgang grunnmur/balkongdekke.

## Rom under terreng

### Oppsummering

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

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Rommene er ventilert med ventiler i vindu, som var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Registrert kondensering i vinduer er tegn på dette fungerer optimalt.

Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering.

### Anbefalte tiltak

Fjerne diffusjonsplast ved oppgradering.

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging.

Opprette mekanisk ventilering.

Kontroll/utbedring av fuktsikring, samt opprette fall fra grunnmur.

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

Stedvis noe tørke sprekker og nedbrytning i terrassebord, rekkverk, søyler. etc.  
Noe ujevnheter, normalt med mindre ujevnheter. Krysslagte bjelker er opplyst montert på betongfundament.  
Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Høyden på rekkverk, og avstand på spiler tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet. Ingen tiltak påkrevd.  
Trapp til balkong er ikke sikret iht. dagens krav til sikkerhet.  
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.  
Dragerender kan med fordel kles med bord eller beslag for ift. vedlikeholdsbehov.  
Noe korrodering i synlig armering underliggende balkong mot sør. Anbefales behandlet  
Begynnende avskalling underliggende balkong ved entre øst.

Stedvis noe ujevn montering av fliser på balkong. Registrert sprekke i 2 fliser ved sluk på befaringsdagen, ingen registrert "bom".  
Avskalling i puss i overgang vegg/dekke.  
Det er ikke montert membran på balkong, det regnet på befaringsdagen, det synes å være ok avrenning fra husvegg.

Mindre riss i fliser ved entre, trolig oppstått ved oppføring, ingen behov for tiltak.

### Anbefalte tiltak

Jevnlig overflatebehandling og rengjøring må påregnes.  
Rekkverk anbefales montert iht. gjeldende krav.  
Balkong anbefales tekket m/oppbrett mot husvegg.

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder, stedvis noe nedbrytning/avskalling i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Generell iring i beslag/hengsler, påregnelig normalt.
- Kondensering/nedbrytning (værslette) i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
- Enkelte vindu tar i karm/beslag og har behov for mindre justering.
- Enkelte dører henger, behov for mindre justering.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ 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 befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

### Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.  
Utskiftninger må påregnes på utsatte vinduer/dører på sikt.

## Yttervegger

### Oppsummering

Utvendig kledning fra antatt byggeåret, god stand iht. alder, stedvis noe mindre tørke sprekker og avskalling i utvendig treverk/kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Musetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig avsluttet.
- Kledning er stedvis spikret med maskin, og enkelte spikerhode står noe langt inn i treverket. Ingen registrert konsekvens, påregnelig med hyppigere vedlikehold.
- Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader. Hovedsakelig i panelte takutstikk.
- Korrodering/renninger på gavl ventiler.

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**

Jevnlige rengjøring og overflatebehandling må påregnes.  
Montere musekoster/perforert beslag bak klødningen.

---

## **Renner og nedløp**

### **Oppsummering**

Takrenner og nedløp av aluminium, ett nedløp skiftet til plast i senere tid.  
Stedvis noe avskalling renner, noe korrodering i rennekroker, påregnelig normalt iht. alder.  
Ellers ingen spesielle merknader registrert på befaringdagen.  
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.

---

## **Taktekking**

### **Oppsummering**

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.  
Tilstand er satt iht alder.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.  
Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

### **Anbefalte tiltak**

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

---

## **Utstyr på tak**

### **Oppsummering**

Det mangler snøfangere på taket, ikke ett krav på oppføringstidspunktet.

### **Anbefalte tiltak**

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

---

## **Ildsted/Skorstein**

### **Oppsummering**

Riss i fuge i overgang peis/vegg, trolig som følge av utløst spenninger ved oppføring. Ingen behov for tiltak.  
Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.  
Pipe over tak mangler tilsynelatende behandling, registrert mose i fuger. Det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år). Eventuelt montering av pipe beslag.  
Tegn til tidligere utbedret skader i bly i overgang pipe/taktekking.

### **Anbefalte tiltak**

Montere brannstein i feieluke.  
Nærmere kontroll/behandling pipe og bly over tak.

---



## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter og laminert benkeplate. (Hodne Kjøkken, montert i 1993)  
Normal brukslitasje iht. alder, stedvis noen bruksmerker og avskalling/svelling, hovedsakelig sokler og foringer.

Påregnelig med mindre justering av enkelte skapdører.

#### Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes 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 waterguard og komfyrvakt.

---

## Toalettrom

### Oppsummering

Ingen spesielle merknader registrert.

Tilstand satt iht. alder. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Innredning skiftet i 2022.

Normal levetid for utslagsvask/wc/badekar er 20 til 50 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

---

## Trapp

### Oppsummering

Innvendig trapp fra byggeåret, normal brukslitasje i overflater.

Stedvis spenninger/knirk i trinn.

Rekkverk/trinn tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet.

Manglende håndløper på vegg.

Rekkverk trapp loft 89,5 cm

#### Anbefalte tiltak

Håndløper anbefales etablert.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Bygningens avløpsrør fra byggeår, 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.

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

#### Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrerts spesielle 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 byggeåret.

Merknader:

- Stedvis iring på synlig kobberrør, påregnelig normal, ingen synlige lekkasjer.
- 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 bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

### Anbefalte tiltak

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

## Elektrisk

### Oppsummering

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, samsvarserklæringer foreligger ikke.

Merknader:

- Stedvis oppgradert, samsvarserklæringer fremlagt.
- Jordfeilbryter er ikke merket.
- Boligen har eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

### Anbefalte tiltak

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

## Varmesentral

### Oppsummering

Varmepumpe luft til luft montert i stue 1. etasje, (produksjonsår 2010), ingen avvik registrert eller opplyst.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

### Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll/service av anlegget.

## Ventilasjon

### Oppsummering

Bygningen har mekanisk avtrekk på våtrom og wc, bolig forøvrig er ventilert via tilluftsventiler i vindu.

Begynnende kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering i hele boligen.

## Våtrom: Underetasje - Bad/wc

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Det er ikke tilstrekkelig tett omliggende avløp under servant.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tette omliggende avløpsrør under vask.  
Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr fra 1994, stedvis noe brukslitasje, god stand iht. alder.

### Oppsummering av fukt

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

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å registrerte fukt.  
Registrert bruk av diffusjonsplast bak veggplater i dusj kan føre til kondensering.

### Anbefalte tiltak fukt

Fjerne diffusjonsplast ved fremtidig oppgradering.

## Øvrig: Radonmåling

### Oppsummering

Radonmåling utført i 2017, målinger på ett soverom i underetasjen var over tiltaksgrense. Nærmere beskrevet i egenerklæring.

### Anbefalte tiltak

Nærmere undersøkelser, bedre ventilering av boligen.

## Lovlighet

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

Vinduer i kjellerstue tilfredsstill ikke krav til rømning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. (Målt høyde 1,44m)

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.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
29.10.2024

Rapportdato  
13.11.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Johannes Åge Handegard

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningssakkyndig

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

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

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



#### Om bygningssakkyndig:

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

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

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

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

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

#### Egne premisser:

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

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i NS3600, eksempelvis garasje, innvendig dører etc., blir kommentert, men ikke vurdert med tilstand.

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 befaringdagen.

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. For nærmere informasjon konferer med selgers.

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: Sporafjellvegen 8, 4351 Kleppe

Kommunenr: 1120

Gårdsnr: 45

Bruksnr: 405

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1981 - Opplyst av eier.

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er opplyst oppført med grunnmur av betongstein.  
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.  
Forblendet med teglstein i entre.  
Tre bjelkelag og betongdekke mellom etasjer.  
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.  
Takrenner/nedløp i aluminium.  
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår i normal stand iht. alder, stedvis oppgradert innvendig og utvendig.  
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon/teknisk levetid, stedvis vedlikehold og normal brukslitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger. Det anbefales gjennomgang av egenerklæring, samt eiers liste over utførte arbeider på boligen.

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

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Bygning: Enebolig

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	45	45	0	0	5
1. etasje	99	99	0	0	42
U. etasje	112	90	22	0	30
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>256</b>	<b>234</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>77</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	45	45	0	Gang, 2 soverom, stue/kontor og wc. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	99	99	0	Stue/spisestue/gang, kjøkken, gang, bad, soverom og vaskerom/bi-inngang. - BRA-i (internt bruksareal)	
U. etasje	112	61	51	Vindfang, gang, soverom, bad, kjellerstue. - BRA-i (internt bruksareal)	Teknisk rom/bi-inngang, bod, matbod. - BRA-i (internt bruksareal) Garasje- BRA-e (eksternt bruksareal)
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>256</b>	<b>205</b>	<b>51</b>		

## Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierende tykkelser på utforete vegger).

Balkong 2. etasje - 5 m<sup>2</sup> - TBA

Balkong 1. etasje - 42 m<sup>2</sup> - TBA

Terrasse - 30 m<sup>2</sup> - TBA

Utvendig bod under balkong 9 m<sup>2</sup> - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
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)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

### Oppsummering av drenering

**TG-2**

Antatt normal slitasje dreng fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Grunnmurplast er ikke besiktet.

Det registreres stedvis mindre salt/kalkutslag på grunnmurens innside, samt på nedre del av bærevegg mellom soverom/kjellerstue.

I følge eier trolig skyldes dette trolig noe mangel fuktsikring mellom såle/vegg.

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

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

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Underetasjen/kjeller som er innredet med utforede vegger er i utgangspunktet en risiko konstruksjon. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll/oppspyling av dreng og ventilering anbefales.

Opprette fall fra grunnmur.

Avdekke grunnmursplast, eventuelt montere klemlist.

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	Betongstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det registreres stedvis riss/sprekk i grunnmur/puss, hovedsakelig omliggende utsparing vindu/dør/ventil Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Anbefaler likevel gjenpussing for å hindre fuktinntrekk/frostspreng.</p> <p>Registrert riss/avskalling i mur overliggende dør til garasje, dette kan skyldes mangelfull tetting/membran fra overliggende balkong. Anbefaler nærmere kontroll.</p> <p>-Kjørespor i belegningsstein, påregnelig normalt, ingen behov for tiltak.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.</p> <p>Nærmere kontroll av overgang grunnmur/balkongdekke.</p>	

## 6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i naturstein og betong.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
<b>Oppsummering av støttemur</b>	<b>TG-3</b>
<p>Det registreres skjevhet/ retningsavvik i mur mot nabo nord. Ingen umiddelbar behov for tiltak. Salutslag på mur ved gårdsrom, skyldes trolig manglende fuktsikring. Ingen umiddelbar behov for tiltak.</p> <p>Bom i flis i trapp tilknyttet mur ved hage sør.</p> <p>Rekkverk mangler på murer. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Rekkverk anbefales etasblert.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis 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
<b>Oppsummering av rom under terreng</b>	<b>TG-2</b>
<p>Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking(kjellerstue), måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.</p> <p>Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.</p> <p>Rommene er ventilert med ventiler i vindu, som var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Registrert kondensering i vinduer er tegn på dette fungerer optimalt.</p> <p>Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Fjerne diffusjonsplast ved oppgradering.</p> <p>Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging.</p> <p>Opprette mekanisk ventilering.</p> <p>Kontroll/utbedring av fuktsikring, samt opprette fall fra grunnmur.</p>	

## 6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong flytesparklet i 1996 - ChemCon Fliser montert på balkong i 2008.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Stedvis noe tørke sprekker og nedbrytning i terrassebord, rekkverk, søyler. etc.  
Noe ujevnheter, normalt med mindre ujevnheter. Krysslagte bjelker er opplyst montert på betongfundament.  
Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Høyden på rekkverk, og avstand på spiler tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet. Ingen tiltak påkrevd.

Trapp til balkong er ikke sikret iht. dagens krav til sikkerhet.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Dragerender kan med fordel kles med bord eller beslag for ift. vedlikeholdsbehov.

Noe korrodering i synlig armering underliggende balkong mot sør. Anbefales behandlet

Begynnende avskalling underliggende balkong ved entre øst.

Stedvis noe ujevn montering av fliser på balkong. Registrert sprekk i 2 fliser ved sluk på befaringsdagen, ingen registrert "bom".

Avskalling i puss i overgang vegg/dekke.

Det er ikke montert membran på balkong, det regnet på befaringsdagen, det synes å være ok avrenning fra husvegg.

Mindre riss i fliser ved entre, trolig oppstått ved oppføring, ingen behov for tiltak.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig overflatebehandling og rengjøring må påregnes.

Rekkverk anbefales montert iht. gjeldende krav.

Balkong anbefales tekket m/oppbrett mot husvegg.

## 6.6 Vinduer og dører

### Beskrivelse

Vinduer og dører med 2/3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

1.etasje

Glass i vindu på kjøkken og "trapperom" skiftet i skiftet i 2018 - Einar Knutsen as

4 lags i vinduer i stue skiftet i 2015 - Arvid Haver.

2 Balkongdører montert av eier i 2003.

Loft

Takvinduer montert av eier i 2003.

1 Balkongdør montert av eier i 2003.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

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, stedvis noe nedbrytning/avskalling i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Generell iring i beslag/hengsler, påregnelig normalt.
- Kondensering/nedbrytning (værslette) i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
- Enkelte vindu tar i karm/beslag og har behov for mindre justering.
- Enkelte dører henger, behov for mindre justering.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ 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 / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring anbefales.

Utskiftninger må påregnes på utsatte vinduer/dører på sikt.

## 6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Eier opplyser at det er benyttet 150 mm isolasjon i deler av yttervegg i 1. etasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vinskier skiftet mot sør i 1998.(impregnert)	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

#### Oppsummering av yttervegger

Utvendig kledning fra antatt byggeåret, god stand iht. alder, stedvis noe mindre tørke sprekker og avskalling i utvendig treverk/kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig avsluttet.
- Kledning er stedvis spikret med maskin, og enkelte spikerhode står noe langt inn i treverket. Ingen registrert konsekvens, påregnelig med hyppigere vedlikehold.
- Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader. Hovedsakelig i panelte takutstikk.
- Korrodering/renninger på gavl ventiler.

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**

Jevnlige rengjøring og overflatebehandling må påregnes.  
Montere musekoster/perforert beslag bak kledningen.

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
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 tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-1</b>
Kottdør på arbeidsrom mangler pakning, ingen registrert kondens.	

## 6.9 Renner og nedløp

Type	Aluminium, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-2</b>
Takrenner og nedløp av aluminium, ett nedløp skiftet til plast i senere tid. Stedvis noe avskalling renner, noe korrodering i rennekroker, påregnelig normalt iht. alder. Ellers ingen spesielle merknader registrert på befaringdagen. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.	

## 6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
-----------------	--------

Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	
TG-1	
Det registreres mindre svai/nedbøy i takflaten, ingen registrert behov for tiltak.	
<p>Generell info:</p> <p>Yttertak er utsatt utsatte når det gjelder kondensering problematikk. Takkonstruksjon forutsetter at det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at det er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig utluftet utvendig.</p>	

## 6.11 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 taggjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av taktekking</b>	
TG-2	
<p>Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.</p> <p>Tilstand er satt iht alder.</p> <p>Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	

## 6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

**Oppsummering av utstyr på tak****TG-2**

Det mangler snøfangere på taket, ikke ett krav på oppføringstidspunktet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

**6.13 Etasjeskille og gulv på grunn**

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Loft	Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 13 mm på total planhet gulv soverom nord. Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 17 mm på total planhet gulv på soverom sør
1.etasje	Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 10 mm på total planhet gulv på soverom. Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 13 mm på total planhet gulv i stue/spisestue.
Underetasje	Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 5 mm på total planhet gulv på soverom. Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 33 mm på total planhet gulv mellom ildsted/dør i kjellerstue. Tg:3.
Opplysning gitt av selgere:	-Parkett i stue 1.etasje slipt og lakkert i 2000. - Alstro parkett og gulvsliperi. Eier opplyser også at parkett kan slipes en gang til. -Teppe på gulv på ett soverom og kontor i 2. etasje montert i 2002. -Teppefliser på kontor og soverom montert i 2016.

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

Ja

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn****TG-3**

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille.  
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen.  
Det registreres større retningsavvik/nedbøy i enkelte rom befaringsdagen.

Merknader overflater generelt

-Stedvis noe brukslitasje og spenninger i toppdekker, påregnelig normalt iht. alder.  
Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det synes ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.  
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Estimert kostnad er kun ett estimat.

**Utbedringskostnader****10 000 - 50 000**



## 6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Branntilsyn utført i 2022, registrert anmerking er utbedret.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipe innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

### Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Riss i fuger i overgang peis/vegg, trolig som følge av utløst spenninger ved oppføring. Ingen behov for tiltak.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Pipe over tak mangler tilsynelatende behandling, registrert mose i fuger. Det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år). Eventuelt montering av pipe beslag. Tegn til tidligere utbedret skader i bly i overgang pipe/taktekking.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere brannstein i feieluke.  
Nærmere kontroll/behandling pipe og bly over tak.

## 6.15 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

Kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter og laminert benkeplate. (Hodne Kjøkken, montert i 1993)  
 Normal brukslitasje iht. alder, stedvis noen bruksmerker og avskalling/svelling, hovedsakelig sokler og foringer.  
 Påregnelig med mindre justering av enkelte skapdører.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes 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 waterguard og komfyrvakt.

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

### Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.

Merknad:

Eier opplyser at kjøkkenvifte ble reparert i 2001 - Nysted as, Håland.

## 6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vinduer i kjellerstue tilfredsstillende ikke krav til rømning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. (Målt høyde 1,44m) Krav kan bli tilfredsstillende 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

## 6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-2</b>
Ingen spesielle merknader registrert. Tilstand satt iht. alder. Ingen umiddelbar behov for tiltak. -Innredning skiftet i 2022. Normal levetid for utslagsvask/wc/badekar er 20 til 50 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.	

## 6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår. Teppe i trapp montert i 1998.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
Innvendig trapp fra byggeåret, normal brukslitasje i overflater. Stedvis spenninger/knirk i trinn. Rekkverk/trinn tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet. Manglende håndløper på vegg. Rekkverk trapp loft 89,5 cm	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Håndløper anbefales etablert.	

## 6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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 byggeår, 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.

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

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrerts spesielle 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.

## 6.20 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?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Vannrør fra byggeåret.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør, påregnelig normal, ingen synlige lekkasjer.

-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 bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	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

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, samsvarserklæringer foreligger ikke.

Merknader:

- Stedvis oppgradert, samsvarserklæringer fremlagt.
- Jordfeilbryter er ikke merket.
- Boligen har eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

#### 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.

## 6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Service utført sist i sep. 2023.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

#### Oppsummering av varmesentral

Varmepumpe luft til luft montert i stue 1. etasje, (produksjonsår 2010), ingen avvik registrert eller opplyst.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll/service av anlegget.

## 6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2007	
Størrelse	
194L	
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
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>
Bereder fra 2007, ingen avvik utover mindre iring på kobberør. (Bereder montert av Arvid Undheim as)	
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.	

## 6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Bygningen har mekanisk avtrekk på våtrom og wc, bolig forøvrig er ventilert via tilluftsventiler i vindu. Begynnende kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering i hele boligen.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	



## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Bad fra byggeåret, oppgradert 1994/2020. Flis på gulv og vegg. Utstyr: Dusjnisje, toalett og servant i innredning. Mekanisk avtrekk. Varmekabler i gulv. Ca 17 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgradert i overflater og utstyr i 1994. Flis på gulv i dusjsonen montert av eier i 2020.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
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?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-3</b>
Flislagte overflater i normal stand iht. alder. Merknader: -Gulvskinne for dusjnisje danner en sperre mot sluk, og det er ikke montert terskel m/oppbrett av membran. -Vegg membran montert i 1994 har passert forventet levetid. -Wc festet m/skruer, punktert membran.  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.	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Opprette terskel med oppbrett av membran. Tilstand satt iht. alder, ingen umiddelbar behov for utbedring foruten utbedring oppbrett i døråpning.	
<b>Utbedringskostnader overflater</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-2**

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Det er ikke tilstrekkelig tettet omliggende avløp under servant.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tette omliggende avløpsrør under vask.  
Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, toalett og servant i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
Sanitærutstyr fra 1994, stedvis noe brukslitasje, god stand iht. alder.	

### Ventilasjon

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

### Fuktmåling

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

**Oppsummering av fukt****TG-2**

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

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å registrerte fukt.

Registrert bruk av diffusjonsplast bak veggplater i dusj kan føre til kondensering.

**Anbefalte tiltak fukt**

Fjerne diffusjonsplast ved fremtidig oppgradering.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

**6.26 Øvrig: Garasje**

## Beskrivelse

Garasje oppført med yttervegg i betongblokker, stedvis forblendet med teglstein.

Overliggende balkongdekke i betong.

Treport.

## Merknader:

-Overliggende balkongdekke er ikke teknet, stedvis gjennomslag/avskalling i dekke.

-Registrert variable fuktverdier i nedre del av påforterte veggplater.( montert i 2018)

-Svinnriss/sprekk i stedstøpt plate.

-Stedvis korrodering i skinner/beslag tilknyttet port.

-Stedvis noe begrenset tilkomst i garasjen på befaringsdagen.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.

Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.

**6.27 Øvrig: Radonmåling**

## Beskrivelse

Radonmåling 2017

**Oppsummering av øvrig****TG-2**

Radonmåling utført i 2017, målinger på ett soverom i underetasjen var over tiltaksgrense.

Nærmere beskrevet i egenerklæring.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Nærmere undersøkelser, bedre ventilering av boligen.

### Beskrivelse

Innvendige dører med hvit/trehvit slett utførelse.  
Normal slitasje i overflater, stedvis noe slitte låskasser, påregnelig normalt iht. alder.  
-Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, ikke tegn til manglende luftgjennomstrøming.  
-Enkelte dører behøver mindre justering.

### Beskrivelse

Overflater og utstyr fremstår normal stand iht. alder.  
Belegg på gulv og våtroms plater på vegg.  
Utstyr: Badekar, toalett og servant i innredning.  
Mekanisk avtrekk, ok.

Ca 17 mm fall fra gulv ved dør til topp gulv ved dør.  
30 mm dørterskel, 15 mm synlig oppbrett av belegg.  
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring tilgjengelig våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.  
Hulltaking er foretatt mot våtsone og det er ikke påvist fukt.

### Oppsummering av øvrig

**TG-3**

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

#### Merknader:

- Det er ikke tilstrekkelig tett omliggende avløp under servant.
- Vindu står i våtsone, registrert vannmerker/slitasje i overflater, ingen utslag på fukt.
- Stedvis avskalling/korrodering i sideplate tilknyttet badekar.
- Noe ujevn plateskjøt i dusjsjonen, ingen utslag på fukt.
- Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning.
- Stedvis riss i sveiset skjøt på gulv.
- Avløps badekar ikke koblet til på befaringsdagen, dusj ikke funksjonstestet.
- Svelling i hylle/bunnplate under servant, ingen utslag på fukt.
- Noe "treg" oppsamling av vann i sisternen, påregnelig med nærmere kontroll/utbedring av pakning/flottør.
- Lav oppbrett av belegg omliggende avløpsrør toalett.
- Wc festet m/skruer, punktert membran.

Normal tid for utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.  
Normal tid for utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tette omliggende avløpsrør under vask.  
Iht. alder og påpekte merknader anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

### Utbedringskostnader

**50 000 - 150 000**

## 6.30 Øvrig: 1. etasje - Vaskerom/bi-inngang

### Beskrivelse

Overflater og utstyr fremstår i god stand iht. alder.  
Belegg på gulv og malt glass fiberstrier på vegg.  
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, og utslagsvask  
Mekanisk avtrekk, ok.  
Tilfredstillende fall til sluk og oppbrett av membran i dører.

### Oppsummering av øvrig

**TG-3**

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

#### Merknader:

- Det er utført søk med fuktindikator i og omkring tilgjengelig våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
- Hulltaking er foretatt mot våtsone og det er ikke påvist fukt.
- Mindre brukslitasje registrert i overflater, god stand iht. alder.

#### Tiltak:

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder må det påregnes oppgradering på kortere sikt.

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

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

### Utbedringskostnader

**10 000 - 50 000**

## 6.31 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant