

Bakkavegen 11 4352 KLEPPE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig

Byggeår: 1963

BRA: 392 m²

BRA-i: 345 m²



Samlet vurdering

TG-0

6

TG-1

6

TG-2

25

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 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/29958>

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

Utvendig natursteinstrapp har noe avvik i forhold til reglement for trapp. Det gjelder opptrinn, inntrinn, håndrekk og rekkverk.

Det mangler sikring ved forstøtningsmur på framsiden av boligen det er for store avstander mellom vegetasjon 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

Det må etableres bedre sikring av forstøtningsmur på framsiden av boligen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Det mangler pakning på dør mellom garasjerom og boligrom.

Det registreres misfarging og flassing av maling på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens.

Vinduer har noe misfarging på glass, dette kan skyldes punktering, men dette kan være vanskelig å påvise på denne type vinduer og synlighet vil variere med temperatur/værforhold, men det er registrert punkterte glass. Det ene vinduet som er punktert er det også registrert råte i utvendig karm, det er dette som utløser tg-3.

Det er generelt noe slitasje/hedbrytninger på vinduer og dører.

Anbefalte tiltak

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

Vedlikehold, oppgraderinger og noe utskiftinger må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Selv om original bolig er fra før krav om snøfangere trådte i kraft, så ble loft etasje bygget i 1985 og derfor kommer det krav om snøfangere over inngangsparti og der folk ferdes.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Kjøkken: underetasje.

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det bør etableres avtrekk over stekesonen.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Våtrom: Bad underetasje.

Oppsummering

Våtrommet er fra 1963, våtrommet mangler ventilering, det har skade i belegget og sluk er en støpejernsluk fra byggeår. Det mangler membran i vegg bak dusjkabinett.

Utifra mangler og skader kombinert med høy alder så anbefales det en total renovering av våtrommet.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det registreres salt/kalkutslag på vegger i garasjerom. Det er støpt opp en ekstra mur i bakre del av bolig slik det danner seg en passasje rundt bolig med inngang via garasjerom. Denne vil virke som en ekstra beskyttelse på grunnmur på selve huset.

Det er åpninger ned til passasje der tak nedløp går ned på husvegg.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er manglende grunnmursplast med topplist rundt bolig.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjøre tiltak på drenering, etablering av grunnmursplast med topplist rundt bolig og tette rundt nedløps rør.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Riss/sprekk i grunnmur og teglstein enkelte steder, noe manglende mørtel i fuger på teglstein.

Anbefalte tiltak

Lokal utbedring av riss/sprekker og i pussing av fuger mellom teglstein.

Rom under terreng

Oppsummering

Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu.

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue.

Enkelte av de påforede veggene under terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak

Bedre ventilering bør etableres og ved en oppgradering av rommene så anbefales det å bygge opp vegger uten bruk av dampsperre i påforede vegger.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er ukjent tettesjikt i betongdekke overgarasjerom.
Det er utett overgang under terrassedør.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

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

Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.
teglstein fasader er kommentert under grunnmur.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere bedre lufting bak kledning, i den sammen hengen så anbefales det å etablere musetetting.

Renner og nedløp

Oppsummering

Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på renner og nedløp.

Anbefalte tiltak

Ved en utskifting av taktekking, så vil det være naturlig å bytte renner og nedløp.

Taktekking

Oppsummering

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Målt høydeforskjell på mellom 10-20mm innenfor en lengde på 2meter. I hver etasje, tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertidig sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.

Registrert en skade i benkeplate, svimerke i belegget i benkeskap under vask og det mangler fuktsikring under benkeplate ved oppvaskmaskin.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Fuktsikring under benkeplate ved oppvaskmaskin anbefales.
Bytte benkeplate.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk på ventilator fungerer som tiltenkt. Ventilator har skade, som har blitt forsøkt fikset med teip.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ventilatoren fungerer med dette avviket.

Kjøkken: underetasje.

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er i grei stand, men har noe bruksslitasje og en skade i endebeskyttelsen til den ene benkeplaten.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Lokal utbedring av benkeplate.

Trapp

Oppsummering

Rekkverket måles til 85cm.
Åpninger i rekkverket og trinn er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom spiler til rekkverk og trinn slik at åpninger ikke overstiger 10cm.

Avløpsrør

Oppsummering

Gamle soilrør i underetasje.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Ifølge tidligere tilstandsrapport er det mulig det ligger en gammel septiktank under kumlokk i hage. Dette er ikke videre undersøkt. Det skal være koblet til offentlig kloakk ifølge tidligere tilstandsrapport.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.
Det er antatt at bereder er 200l utifra dimensjon på bereder.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

Under etasje mangler ventilering, kun mulig å lufte fra lukkevindu.

Det er noe fuktskader i sponplater under aggregat, dette stammer fra kondensvann, som kan oppstå inne i aggregat.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å bedre ventileringen av underetasje.

Våtrom: Bad 1 etasje.

Oppsummering av overflater

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

2 skruer i vegg i dusj etter noe har hengt der, ukjent om det er tett der skruer står.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Ved en fremtidig oppgradering av våtrommet, så anbefales det at det gjøres tiltak på fall.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Noe svelling i bunnplate på innredning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Lokal utbedring av svelling i innredning.

Våtrom: Entre/Vaskerom.

Oppsummering av overflater

Ved eventuelle lekkasjer fra vaskeromsdel, så vil det kunne oppstå skader på gulv utenfor skyvedører som skiller vaskeromsdel og entre del.

Anbefalte tiltak overflater

Det må etableres et fuktsikkert skille mellom vaskeromsdel og entre del av rommet slik at vannsøl og vann fra eventuelle lekkasjer renner ned i sluk uten å skade delen av rommet som er tenkt som entre.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Eldre støpejernsluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.

Oppsummering av sanitærutstyr

Eldre innredning med noen skader.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Ved en oppgradering så anbefales det at innredningen byttes ut.

Våtrom: Bad loft.

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk er mindre en referanse nivået. Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Det registreres knirk i gulvet.

Belegg har begynt å løsne i overgang gulv/vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Øvrig: Innvendige overflater.

Oppsummering

Enkelte overflater har blitt fornyet i 2024, resterende overflater er eldre og har generelt en del slitasje.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en oppgradering av innvendige overflater som ikke er utbedret allerede.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Ekstra grunnmur er ikke på tegning, det er usikkert om denne ekstra utvidelsen er søkt om.

Det er noen endringer på rom løsninger i boligen.

Det har blitt satt opp en lettvegg ved trapp i underetasjen. Dette har gjort at det ikke er mulig å gå mellom underetasje og 1 etasje innvendig.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det har ikke blitt fremvist ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.4.2025

Rapportdato
9.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: Siham Shaban

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Erlend Hegelstad Telefon: 90731283
Firma: Jærtakst Tilstand AS Epost: erlend@jaertakst.no
Adresse: Hognestadvegen 88, 4344 Bryne

Egne premisser:

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: Bakkavegen 11, 4352 Kleppe
Kommunenr: 1120 Gårdsnr: 1 Bruksnr: 259 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1963 - lht selger.
Boligtype: Bolig

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong og tegel. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1985	Under etasje: Garasjerom ble tilbygget 1.etasje: Stue ble påbygget og bad ble påbygget Loft: Hele etasjen ble tilbygget. lht godkjente tegninger	Nei
1996	Fritt liggende garasje på oppsiden ble etablert. lht. Godkjente tegninger.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	66	66	0	0	0
1. etasje	129	129	0	0	0
U. etasje	150	150	0	0	0
Frittstående garasje.	47	0	47	0	0
Totalt m²	392	345	47	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	66	66	0	Gang, bad, loftstue og soverom.	
1. etasje	129	127	2	Entre/vaskerom, gang, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.	Garderobe.
U. etasje	150	90	60	Entre/gang, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.	Garasjerom og 2 boder.
Totalt m²	345	283	62		

Kommentar til arealberegning

TBA (terrasse- og balkongareal) er ikke oppmålt.

Dør til garasje er blendet med et speil, areal i garasjerom er tatt med som BRA-i, da speil ikke er å anse som en permanent sperring av dør.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Ikke synlig grunnmursplast.



Fukt og saltutslag på mur i garasjerom.



Ekstra grunnmur etablert under påbygging i 1985. Det er et hulrom der passasje starter. Ukjent om denne er godkjent den er ikke synlig på tegning.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Underetasje er bygget ut i 1985.

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert? Nei

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Ja

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

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Ja

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Nei

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Det registreres salt/kalkutslag på vegger i garasjerom. Det er støpt opp en ekstra mur i bakre del av bolig slik det danner seg en passasje rundt bolig med inngang via garasjerom. Denne vil virke som en ekstra beskyttelse på grunnmur på selve huset.

Det er åpninger ned til passasje der tak nedløp går ned på husvegg.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er manglende grunnmursplast med topplst rundt bolig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjøre tiltak på drenering, etablering av grunnmursplast med topplst rundt bolig og tette rundt nedløps rør.

6.2 Grunnmur og fundament



Sprekk i pusslag på grunnmur.



Sprekk i teglstein, samt det er manglende i pussing i fuger mellom teglstein.

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/underetasje

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Betong, Lettklinker (lecastein eller lign), Teglstein

Grunnmur er oppført med betongblokker, teglstein og stedstøpt betong.

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Riss/sprekk i grunnmur og teglstein enkelte steder, noe manglende mørtel i fuger på teglstein.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lokal utbedring av riss/sprekker og i pussing av fuger mellom teglstein.

6.3 Støttemur



Forstøtningsmur til hage.



Manglende sikring av forstøtningsmur.

Beskrivelse

Boligen har en forstøtningsmur i naturstein ved hage på framsiden av huset, og en liten på siden av garasje.
Det er også to trapper i naturstein på tomten.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter? Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken? Ja

Oppsummering av støttemur

TG-3

Utvendig natursteinstrapp har noe avvik i forhold til reglement for trapp. Det gjelder opptrinn, inntrinn, håndrekkverk og rekkverk.

Det mangler sikring ved forstøtningsmur på framsiden av boligen det er for store avstander mellom vegetasjon 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 / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må etableres bedre sikring av forstøtningsmur på framsiden av boligen.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.4 Rom under terreng



Hulltaking i påforet yttervegg i kjellerstue. målingen viser 12.2% dette er en akseptert verdi.

Type rom under terreng	Innredet
------------------------	----------

Det er oppforede tregulv og påforede vegger.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
--	--------

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

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

Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
-------------------------------------	----

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu.
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue.
Enkelte av de påforede veggene under terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre ventilering bør etableres og ved en oppgradering av rommene så anbefales det å bygge opp vegger uten bruk av dampsperre i påforede vegger.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Manglende tetting under terrassedør.



Type	Balkong, Takterrasse
------	----------------------

Lufte balkong på loft og terrasse over garsjerom og utsiden av stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
--	--------

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
--	-----

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
---	-----

Er det krav til rekkverk?	Ja
---------------------------	----

Er det avvik på rekkverkhøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
--	-----

Er balkong / terrassen tekket?	Nei
--------------------------------	-----

Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
---	---------------------

Ingen synlig membran i overgang støptdekke og bolig.

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Det er ukjent tettesjikt i betongdekke overgarasjerom.
Det er utett overgang under terrassedør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

6.6 Vinduer og dører



Råte i vindu i underetasje.



Tak vinduer er punkterte.



Tegn til kondensering i enkelte vinduer.

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass og enkle glass.

Terrassedør med glass.

Heve skyvdrør på stue.

Ytterdør med enkle glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer med varierende alder fra 79 og 83.
Hovedytterdør 1 etasje er byttet i 2024

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

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-3

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.
Det mangler pakning på dør mellom garasjerom og boligrom.
Det registreres misfarging og flassing av maling på innvendige karm og foringer, trolig pga. kondens.

Vinduer har noe misfarging på glass, dette kan skyldes punktering, men dette kan være vanskelig å påvise på denne type vinduer og synlighet vil variere med temperatur/værforhold, men det er registrert punkterte glass. Det ene vinduet som er punktert er det også registrert råte i utvendig karm, det er dette som utløser tg-3.

Det er generelt noe slitasje/hedbrytninger på vinduer og dører.

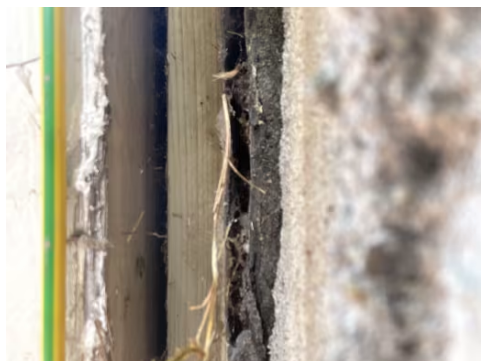
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.
Vedlikehold, oppgraderinger og noe utskiftinger må påregnes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.7 Yttervegger



Manglete musebånd og dårlig lufting på kledning. horisontal liggende lekt brukt som musetetting.

Type fasade Teglstein, Liggende kledning

Boligen har fasader av teglstein og liggende kledning. Underetasje har fasader av teglstein, disse er kommentert under grunnmur. Fasader med liggende kledning er i grei stand, men har noen avvik. Det er sjekket etter råte i kledning ved tilfeldige stikkinger med kniv, kontrollen er gjort fra bakkenivå.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Det er gjort forandringer på fasade i 1985

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? Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

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

Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet. teglstein fasader er kommentert under grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere bedre lufting bak kledning, i den sammen hengen så anbefales det å etablere musetetting.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft Innredet loft (lukket konstruksjon)

Loft er innredet med rom for varig opphold.

Er loftet innredet etter byggeår? Ja

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

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

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Loftet er innredet i 1985.

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp er fra bygging av loftsetasje.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på renner og nedløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved en utskifting av taktekking, så vil det være naturlig å bytte renner og nedløp.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)	

6.11 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Boligen har taktekking av hå-panner uten belegg.	
Taket er besiktiget fra bakkenivå og vindu der det er mulig. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.	

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taket ble etablert i 1985.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
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
Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.	

6.12 Utstyr på tak



Manglende snøfangere 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
Selv om original bolig er fra før krav om snøfangere trådte i kraft, så ble loft etasje bygget i 1985 og derfor kommer det krav om snøfangere over inngangsparti og der folk ferdes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Det er støptgulv på grunn og trebjelkelag mellom etasjer. Høyder blir målt på vilkårlige plasser i 2-3 rom pr etasje.	

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Målt høydeforskjell på mellom 10-20mm innenfor en lengde på 2meter. I hver etasje, tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertidig sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Element

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?

Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Nei

Skorstein over tak er inspisert fra:

Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

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?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.

Registrert en skade i benkeplate, svimerke i belegg i benkeskap under vask og det mangler fuktsikring under benkeplate ved oppvaskmaskin.

Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.



Skade i benkeplate.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Fuktsikring under benkeplate ved oppvaskmaskin anbefales.
Bytte benkeplate.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk på ventilator fungerer som tiltenkt. Ventilator har skade, som har blitt forsøkt fikset med teip.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ventilatoren fungerer med dette avviket.



Gamle fukt merker på kjøkken gulv.



Svi merke i belegg i benkeskap under vask.



Avtrekk på ventilator fungerer, men den har blitt fikset på provisorisk med teip.

6.16 Kjøkken: underetasje.



Innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.
Det mangler avtrekk over stekesonen.



Skade i ende laminering av benkeplate.

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**

Kjøkkeninnredningen er i grei stand, men har noe bruksslitasje og en skade i endebeskyttelsen til den ene benkeplaten.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Lokal utbedring av benkeplate.

Avtrekk

Type avtrekk Ingen

Det er ikke etablert avtrekk over stekesonen.

Oppsummering av avtrekk **TG-3**

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det bør etableres avtrekk over stekesonen.

Utbedringskostnader avtrekk **Under 10 000**

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ja

Ekstra grunnmur er ikke på tegning, det er usikkert om denne ekstra utvidelsen er søkt om.
Det er noen endringer på rom løsninger i boligen.
Det har blitt satt opp en lettvegg ved trapp i underetasjen. Dette har gjort at det ikke er mulig å gå mellom underetasje og 1 etasje innvendig.

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? Ja

Det har ikke blitt fremvist ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

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

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.18 Trapp



Åpninger mellom trinn og spiler er større enn 10cm.

Rekkverkshøyde er 85 cm.

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp. Vanger, spilerekker, håndrekk, inntrinn og repo. Er utført i lakkert tre.

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?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Rekkverket måles til 85cm.

Åpninger i rekkverket og trinn er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom spiler til rekkverk og trinn slik at åpninger ikke overstiger 10cm.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Det har høystsannsynlig blitt utført arbeid under påbyggingen i 1985.

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**

Gamle soilrør i underetasje.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Ifølge tidligere tilstandsrapport er det mulig det ligger en gammel septiktank under kumløkk i hage. Dette er ikke videre undersøkt. Det skal være koblet til offentlig kloakk ifølge tidligere tilstandsrapport.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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?	Ja
Det har høystsannsynlig blitt utført arbeid under påbyggingen i 1985.	
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?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-1

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 bygningsakkyndig 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.

Det er gjennomført en elkontroll datert 08.11.2022 og dokumentert rettet avvik er datert 15.11.2023. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningsakkyndig.

Det er bygget om til automatsikringer inne i sikringssskap, dette er gjort av Hatteland elektriske og dokumentasjon finnes i boligmappa på nett. Opplyst av eier.

6.22 Varmesentral: Varmepumpe.

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe fra 2014 ifølge selgers representant.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Service i 2020 ifølge selgers representant.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Det har vært oljetank på eiendommen, denne har vært plassert i garasjerom. Denne er fjernet.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bad
Fundament
Vegghengt
Årstall
1985
Størrelse
200 liter

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?	Ja
Oppsummering av varmtvansbereder	TG-2
<p>Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Det er antatt at bereder er 200l utifra dimensjon på bereder.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.</p>	

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
<p>Det er balansert ventilasjon i 1 etasje og loft, underetasje har naturlig ventilasjon gjennom lukkevindu.</p>	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Aggregat har blitt byttet i senere tid.</p>	
Når var siste service på anlegget?	
<p>Ukjent</p>	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>Under etasje mangler ventilering, kun mulig å lufte fra lukkevindu. Det er noe fuktskader i sponplater under aggregat, dette stammer fra kondensvann, som kan oppstå inne i aggregat.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales å bedre ventileringen av underetasje.</p>	



Innredning med servant, toalett, dusjdører og badekar.



Sluk i dusjsone. Synlig klemring og belegg er tettesjikt.



Hulltaking utført fra tilstøtende rom. Bilde som vises på apparatet tilsier et målte verdier er under 7%. Det er registrert at det er brukt plastfolie i konstruksjonen mot våtrom.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Vinylbelegg på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det har blitt utført arbeid i 1985.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

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

2 skruer i vegg i dusj etter noe har hengt der, ukjent om det er tett der skruer står.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Ved en fremtidig oppgradering av våtrommet, så anbefales det at det gjøres tiltak på fall.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Våtrommet har to sluker en i dusjsone og en under badekar.

Sluk under badekar vil ta opp eventuelle lekkasje vann utenfor dusjsone.

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?

Ja

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

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert en servant, klosett, badekar og innfellbare dusjdører.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Noe svelling i bunnplate på innredning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Lokal utbedring av svelling i innredning.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk balansert ventilasjon

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-0**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

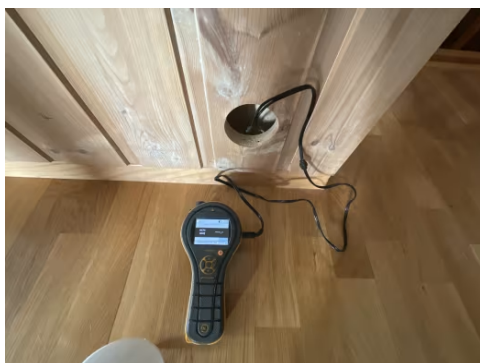
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.



Eldre sluk fra 1963.



Entre og vaskerom har blitt delt opp med skyvedører.



Hulltaking utført fra tilstøtende rom. Bilde som vises på apparatet tilsier at verdier er under 7%.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og tapet på vegg på vaskeromsdel.
Laminat og malte vegger på entre del.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Deler av overflater på vaskerom har blitt pusset opp. Det har blitt montert opp skyvedørgarderobe foran vask og vaskemaskin.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Ved eventuelle lekkasjer fra vaskeromsdel, så vil det kunne oppstå skader på gulv utenfor skyvedører som skiller vaskeromsdel og entre del.

Anbefalte tiltak overflater

Det må etableres et fuktsikkert skille mellom vaskeromsdel og entre del av rommet slik at vannsøl og vann fra eventuelle lekkasjer renner ned i sluk uten å skade delen av rommet som er tenkt som entre.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Støpejern

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?

Ja

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

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Eldre støpejernsluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Av utstyr er det etablert servant, og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Eldre innredning med noen skader.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Ved en oppgradering så anbefales det at innredningen byttes ut.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk balansert ventilasjon

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-0**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.



Innredning med servant, toalett og dusjdører.



Sluk i dusjsone. Synlig klemring og belegg er tettesjikt.



Belegg har begynt å slippe i overgang vegg/gulv.



Det er gliper mellom belegg på vegg.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Vinylbelegg på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Bad etablert i 1985 .

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

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?

Ja

Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold til sluk er mindre en referanse nivået. Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Det registreres knirk i gulvet.

Belegg har begynt å løsne i overgang gulv/vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Våtrommet har to sluker en i dusjsone og en hjelpesluk utenfor dusjsone.

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?

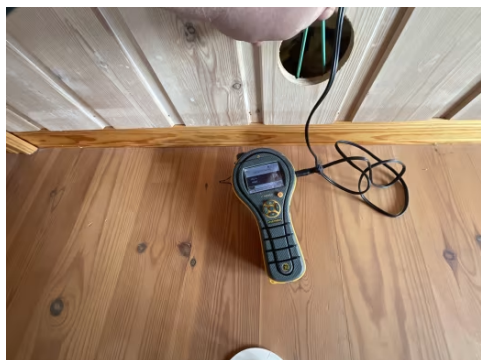
Nei

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

Ja



Hjelpesluk, lekkasjer som oppstår utenfor dusjsone vil renne til denne før det renner ut døråpning.



Hulltaking utført i vegg bak dusjsonen, målingen viser 7.8%, dette er en akseptert verdi.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert en servant, klosett og innfellbare dusjdører.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk balansert ventilasjon

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-0

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.28 Våtrom: Bad underetasje.



Bad fra 1963.



Eldre støpejernsluk.



Panel på vegger, ikke egnet i våtsone, det mangler dør/forheng på dusjkabinett, ved bruk vil vann havne utenfor dusjkabinett.



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Våtrommet er fra 1963, våtrommet mangler ventilering, det har skade i belegget og sluk er en støpejernsluk fra byggeår. Det mangler membran i vegg bak dusjkabinett. Utifra mangler og skader kombinert med høy alder så anbefales det en total renovering av våtrommet.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

Skade i belegg.



Hulltaking utført fra tilstøtende rom. Målingen viser 7.9%, dette er en godkjent verdi. Det er registrert at det er brukt isopor som isolasjon i vegg.

6.29 Øvrig: Innvendige overflater.



Skader i parkett på kjøkken.



Gammel lekkasje i panelet himling.

Beskrivelse

Gulv med parkett, heltre gulvbord, teppe og belegg.
Panel og tapet på vegger.
Takplater og panel i himling.
Dører med og uten profil.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Enkelte overflater har blitt fornyet i 2024, resterende overflater er eldre og har generelt en del slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en oppgradering av innvendige overflater som ikke er utbedret allerede.

6.30 Øvrig: Frittstående garasje.

Beskrivelse

Dobbel garasje.

Garasje oppført med ringmur og støpt gulv.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler, og innvendig kledd med gips.

Saltak i tre teknet med betongtakstein.

vindu og dør med isolerglass.

Leddport med automatisk portåpner på den ene porten.

Garasje er ikke medtatt i vurderinger i rapport og det er kun oppbygging som er enkelt beskrevet samt garasje er oppmålt.

Noe vedlikehold og oppgradering må påregnes.

6.31 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant