

# Skjærpevegen 28

## 4342 UNDHEIM

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1991

BRA: 209 m<sup>2</sup>

BRA-i: 176 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

1

TG-2

18

TG-3

8

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/revirenten 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/28991>

### 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 betydelige skjevheter og retningsavvik i deler av mur og kantstein på eiendommen. Det er ikke fare for sammenbrudd, og det er ikke umiddelbar behov for tiltak.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

### Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

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

Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord. Bord montert tett i platting ved balkong, noe vannansamling vil forekomme.

Større iring/korrodering i innfestningsbeslag til bjelker mot husvegg.

Deler av terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.

Port til balkong henger, behov for justering.

Dragerender mangler beslag/bord.

#### Anbefalte tiltak

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

Ellers må utbedring av ovennevnte forhold påregnes.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret.

Merknader:

-Nedbrytning/avskalling i enkelte karmen/glass lister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Registrert nedbrytning/råte i terrasse dør og kjellerdør. Ingen registrert fukt i omliggende gulv/vegg.

-Utilstrekkelig tetting omliggende kjellervinduer/dør, fare for kondensering.

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

-Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

-Enkelte vinduer behøver justering, enkelte barnesikringer fungerer ikke iht. intensjon.

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

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.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

#### Anbefalte tiltak

Skadet ytterdører anbefales skiftet på kortere sikt.

Generell overflatebehandling må påregnes.

Enkelte justeringer, samt smøring av beslag og hengsler anbefales.

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

### Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Toppdekker og overflater med varierende alder, noe oppgradert i senere tid.

Stedvis noe brukslitasje, spenninger og knirk.

Gjenstående montering av terskellist/fuge mot enkelte dører.

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

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

### Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-15 mm avvik på total planhet.

Ca 24 mm lokal avvik på omliggende 2 meter på soverom 2. etasje. Tg:3.

### Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

---

## Våtrom: 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.

Belegg på gulv og våtromstapet på vegg.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask og sikringskap.

Mekanisk avtrekk, ok.

Varmekabler i gulv.

Ca 22 mm fall fra gulv ved dør gang til topp slukrist. Ca 42 mm oppbrett av belegg i dørterskel.

Ca 20 mm fall fra gulv ved dør ytterdør til topp slukrist.

Overflater fra byggeåret, normal slitasje iht. alder.

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

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

### Merknader:

-Misfarging i belegg på gulv.

-Vannuttak på yttervegg, ingen registrert fukt eller kondens.

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

Våtrom fungerer, men ift. alder må det påregnes oppgradering på kortere sikt.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

---

## Våtrom: Kjeller - Bad

### Oppsummering

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

Belegg på gulv, våtromstapet på vegg, med belegg på vegg i dusjsonen.

Utstyr: Dusjnise, toalett, servant i innredning og vannuttak for badekar.

Mekanisk avtrekk, ok.

Ca 22 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnisen.

Ca 35 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist hjelpesluk.

Ca 40 mm oppbrett av belegg i dørterskel.

Merknader:

-Det ble registrert fukt ved overflate målinger omliggende sillikonert sveis i dusjsonen.

-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone, noe høyere fuktverdier, dette skyldes trolig kondensering.

-Stedvis misfarging i belegg.

-Mindre lekkasje i overgang slange/dusjhode.

-Lav oppbrett av membran omliggende rørøppstikk i gulv.

-Wc festet med skruer, punktert membran.

-Stedvis bruksslitasje/svelling i overflate innredning.

-Mindre riss i sveiser skjøt på gulv.

-Skadet innfestning til skuffe i innredning.

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

### Anbefalte tiltak

Iht. alder og påpekte feil og mangler må bad påregnes oppgradert.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

## Øvrig: Terrengforhold

### Oppsummering

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

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

### Anbefalte tiltak

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

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

## Bygningsdeler med TG2

## Drenering

### Oppsummering

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

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

Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv 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.

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

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur.Tg:3.  
Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

### Anbefalte tiltak

Opprette fall fra grunnmur.  
Avdekke grunnmursplast, 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.

## Rom under terreng

### Oppsummering

Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.  
Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking.

### Anbefalte tiltak

Opprette tilstrekkelig mekanisk ventilering, samt fjerne plast ved oppgradering.

## Yttervegger

### Oppsummering

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

Merknader:

- Gjenstående teiping av vindtetting i overgang grunnmur.
- Stedvis behov for justering/supplering av musetetting.

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

Supplere musetetting bak kledning.  
Teipe vindtetting i overgang grunnmur.

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Stedvis utilstrekkelig isolering/manglende dampsperre i kottrom.  
Fuktskader vil kunne oppstå ved bruksendring av bolig, anbefales oppgradert/utbedret.

### Anbefalte tiltak

Isolere kottvegg, ferdigstille diffusjonsplast.

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

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

-Manglende feste på tak nedløp nord/vest.

-Bend/nedløp sør/vest er teipet.

-Stedvis iring i rennekroker.

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

### Anbefalte tiltak

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

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.

Det er ikke synlig luftespalte i panel takutstikk, dette hindrer utluftning av takkonstruksjonen. Registrert svertesopp.

Det er ikke montert luke til kryploft for inspeksjon.

### Anbefalte tiltak

Opprette luftespalte i panelte takutstikk utvending.

Rengjøre/fjerne svertesopp.

---

## Taktekking

### Oppsummering

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

-Sprekk i bly i overgang tak/vegg vest, generelt ubehandlet bly.

-Ikke synlig fugletetting ved takfot.

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

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Utbedre skadet bly, generell behandling av fly.

---

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Benkeplate foliert, håndtak skiftet, og fronter og fliser oppmalt i senere tid.

-Noe bruksmerker i overflater, registrert svelling/fuktmerker i sokkel og bunnplate ved vaskekum/oppvaskmaskin.

-Enkelte fronter behøver justering.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

### Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har begrenset funksjon.

---



### Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales utbedret/skiftet.

---

## Toalettrom

### Oppsummering

Ingen spesielle merknader utover normal slitasje.

---

## Trapp

### Oppsummering

Lakkert furu trapp fra antatt byggeåret.  
Stedvis noe spenninger og bruksmerker i trinn, påregnelig normalt iht. alder.  
Manglende håndløper på vegg. (Håndløpere oppbevart i kjeller)

### Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret, ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.  
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.  
Merknader:

#### Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.  
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

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

### Anbefalte tiltak

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

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeår.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør.

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

- Vannrør er uisolerte i kjellerentre/teknisk rom, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk.

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

#### Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

### Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

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

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, noe oppgradert i forbindelse med montering av el-bil lader og og stikk ved montering av varmepumpe.  
Samsvarserklæring ikke fremlagt.

#### Merknader:

- Enkelte løs festet stikk.
- Manglende styrehjul til dimmer på kjøkken.

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

### Anbefalte tiltak

Boligen har stedvis ett eldre el-anlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Innhente samsvarserklæring for nylig utførte arbeider.

---

## Varmesentral

### Oppsummering

Varmepumpe luft til luft montert i 2022, ingen spesielle merknader registrert eller opplyst.  
Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år.  
Service opplyst utført 2024.

Ukjent om det oljetank på eiendommen.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker rest levetid.  
Iring på blandeventi log kobberør, ingen registrert lekkasje.  
Manglende fast tilkobling.

#### Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.  
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig.  
Montere fast tilkobling.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Naturlig ventilering via ventiler yttervegg/vindu, med mekanisk avtrekk på våtrom og wc.  
REgistrert kondensering i enkelte vinduer, dette er tegn på utilstrekkelig luftutveksling.  
Kott/bod bak trapp mangler ventiler/tilluftspalter, ingen registrert følgeskade, anbefales opprettet.  
Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

#### Anbefalte tiltak

Ift. alder bør ventilasjonsanlegget skiftes på kortere sikt.  
Tilluftspalter på alle dører anbefales etablert for optimal ventilering.

### Øvrig: Skorstein over tak

#### Oppsummering

Pipe over tak er tilsynelatende ubehandlet, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).  
Ingen registrert fukt sett innenfra. Pipeløp og overflater oppmalt i senere tid.

#### Anbefalte tiltak

Impregner bly, pipe over tak, eventuelt montert heldekkende pipebeslag.

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Mindre endring på av lettvegger i 2. etasje.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
20.3.2025

Rapportdato  
25.3.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Christian Kollien  
Navn: Maria Kollien

Tilstede ved inspeksjon: Ja  
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Etter siste stormen er det et hull i en takpanne helt i enden av taket over takrenne. Forsikringen er allerede informert og vi venter på svar."

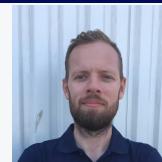
"Av og til skruketroll i kjelleren"

### 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 enkelte bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører, blir stedvis 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/selgers representant.

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

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

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

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Skjærpevegen 28, 4342 Undheim

Kommunenr: 1121 Gårdsnr: 46 Bruksnr: 205 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1991 - lht. eiendomsverdi

Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som ble oppført i 1991  
Bygning som er oppført med grunnmur og plate i stedstøpt betong.  
Yttervegg i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende trepaneler.  
Etasjeskiller i trebjelkelag.  
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.  
Takrenner/nedløp i plast.  
Vinduer og dører isolerglass.

Bygningen er hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i overflater i senere år.  
Registrerte anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje.

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

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

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere 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 m/garasje

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	31	31	0	0	0
1. etasje	75	75	0	0	27
Kjeller	70	70	0	0	0
Garasje	33	0	33	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>209</b>	<b>176</b>	<b>33</b>	<b>0</b>	<b>27</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	31	31	0	Gang/kontor, og 2 soverom. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	75	73	2	Entre/gang, vaskerom/bi-inngang, wc, stue/spisestue og kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	Kott bak trapp.
Kjeller	70	51	19	Gang m/trapp, bad, og 3 soverom. - BRA-i (internt bruksareal)	Kjeller entre/teknisk rom, kott bak trapp og matbod. - BRA-i (internt bruksareal)
Garasje	33	0	33		Garasje rom. - BRA-e (eksternt bruksareal)
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>209</b>	<b>155</b>	<b>54</b>		

## Kommentar til arealberegning

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

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

Balkong - 27 m<sup>2</sup> - TBA

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

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

### Oppsummering av drenering

TG-2

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

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

Normal tid før vedlikehold av dreneringssystem med dreneringsledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av dreneringssystem med dreneringsledninger er 20 - 60 år.

Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv 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.

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

Terreng omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur.Tg:3.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprette fall fra grunnmur.

Avdekke grunnmursplast, montere klemlist.

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

## 6.2 Grunnmur og fundament

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

Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-1</b>
Det registreres mindre riss i grunnmur, dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	

## 6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
<b>Oppsummering av støttemur</b>	<b>TG-3</b>
Det registreres betydelige skjevheter og retningsavvik i deler av mur og kantstein på eiendommen. Det er ikke fare for sammenbrudd, og det er ikke umiddelbar behov for tiltak.	
<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?	Ja
Toppdekker/overflater stedvis oppgradert i senere år.	
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>
Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fuktinnhold som er over fargrensen for utvikling av skader. Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring.	



**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Opprette tilstrekkelig mekanisk ventilering, samt fjerne plast ved oppgradering.

## 6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-3</b>
<p>Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringsstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.</p> <p>Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord. Bord montert tett i platting ved balkong, noe vannansamling vil forekomme.</p> <p>Større iring/korrodering i innfestningsbeslag til bjelker mot husvegg.</p> <p>Deler av terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.</p> <p>Port til balkong henger, behov for justering.</p> <p>Dragerender mangler beslag/bord.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.</p> <p>Ellers må utbedring av ovennevnte forhold påregnes.</p>	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-3</b>
<p>Vinduer og dører fra byggeåret.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Nedbrytning/avskalling i enkelte karmen/glass lister som er mye utsatt for sol og fuktighet.</li> <li>-Registrert nedbrytning/råte i terrasse dør og kjellerdør. Ingen registrert fukt i omliggende gulv/vegg.</li> <li>-Utilstrekkelig tetting omliggende kjellervinduer/dør, fare for kondensering.</li> <li>-Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig normalt.</li> <li>-Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.</li> <li>-Enkelte vinduer behøver justering, enkelte barnesikringer fungerer ikke iht. intensjon.</li> </ul> <p>Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.</p> <p>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.</p> <p>Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Skadet ytterdører anbefales skiftet på kortere sikt.</p> <p>Generell overflatebehandling må påregnes.</p> <p>Enkelte justeringer, samt smøring av beslag og hengsler anbefales.</p>	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning opplyst oppmalt av forrige eier i 2021.	
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?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

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

Merknader:

- Gjenstående teiping av vindtetting i overgang grunnmur.
- Stedvis behov for justering/supplering av musetetting.

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

- Supplere musetetting bak kledning.
- Teipe vindtetting i overgang grunnmur.

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

#### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Stedvis utilstrekkelig isolering/manglende dampsperre i kottrom.

Fuktskader vil kunne oppstå ved bruksendring av bolig, anbefales oppgradert/utbedret.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Isolere kottvegg, ferdigstille diffusjonsplast.

## 6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

**Oppsummering av renner og nedløp****TG-2**

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen små lekkasjer i skjøter.  
-Manglende feste på tak nedløp nord/vest.  
-Bend/nedløp sør/vest er teipet.  
-Stedvis iring i rennekroker.  
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

## 6.10 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?

Ja

**Oppsummering av takkonstruksjon****TG-2**

Det registreres svai/nedbøy i takflaten i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.  
Det er ikke synlig luftespalte i panel takutstikk, dette hindrer utluftning av takkonstruksjonen.  
Registrert svertesopp.  
Det er ikke montert luke til kryp loft for inspeksjon.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Opprette luftespalte i panelte takutstikk utvendig.  
Rengjøre/fjerne svertesopp.

## 6.11 Taktekking

Type tekking

Betongstein

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

En skadet takstein skiftet i 2025.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Ja

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

Ja

**Oppsummering av taktekking****TG-2**

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

- Sprekk i bly i overgang tak/vegg vest, generelt ubehandlet bly.
- Ikke synlig fugletetting ved takfot.

Tilstand er satt iht alder.

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

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Utbedre skadet bly, generell behandling av fly.

## 6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Ja

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

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

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

**Oppsummering av utstyr på tak****TG-3**

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

**Utbedringskostnader** 10 000 - 50 000

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag

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

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

Toppdekker og overflater med varierende alder, noe oppgradert i senere tid.  
Stedvis noe brukslitasje, spenninger og knirk.  
Gjenstående montering av terskellist/fuge mot enkelte dører.

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy.  
Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt.

**Enkel nivellering**

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-15 mm avvik på total planhet.

Ca 24 mm lokal avvik på omliggende 2 meter på soverom 2. etasje. Tg:3.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

**Utbedringskostnader****Ingen umiddelbar kostnad****6.14 Kjøkken****Overflater og innredning**

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

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Benkeplate foliert, håndtak skiftet, og fronter og fliser oppmalt i senere tid.

-Noe bruksmerker i overflater, registrert svelling/fuktmerker i sokkel og bunnplate ved vaskekum/oppvaskmaskin.

-Enkelte fronter behøver justering.

**Generell info:**

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

**Oppsummering av avtrekk****TG-2**

Avtrekk har begrenset funksjon.

**Anbefalte tiltak avtrekk**

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales utbedret/skiftet.

## 6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Mindre endring på av lettvegger i 2. etasje.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Vindu skal ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.  Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.  Målt takhøyde 2. etasje - 2,19 m. Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.	
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
Ukjent alder på brannslukningsapparat.	

## 6.16 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 utover normal slitasje.	

## 6.17 Trapp

Beskrivelse
Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
<p>Lakkert furu trapp fra antatt byggeåret.          Stedvis noe spenninger og bruksmerker i trinn, påregnelig normalt iht. alder.          Manglende håndløper på vegg. (Håndløpere oppbevart i kjeller)</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

## 6.18 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
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
<p>Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret, ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.          Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.          Merknader:</p> <p>Ledningsnett          Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.          Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.</p>	



## 6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
<p>Vannrør fra antatt byggeår. Merknader: -Stedvis iring på synlig kobberrør. -Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå. - Vannrør er uisolerte i kjellerentre/teknisk rom, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk. -Det ble ikke registrert umiddelbar behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.</p> <p>Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.</p>	

## 6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Ei-bil lader montert i 2023- Oneco Stikk for varmepumpe montert i 2022 - Arbeid utført av faglært elektriker som vennetjeneste.</p>	

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

### Oppsummering av elektrisk

TG-2

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, noe oppgradert i forbindelse med montering av el-bil lader og og stikk ved montering av varmepumpe.  
Samsvarserklæring ikke fremlagt.

#### Merknader:

- Enkelte løs festet stikk.
- Manglende styrehjul til dimmer på kjøkken.

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 eiltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har stedvis ett eldre el-anlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Innhente samsvarserklæring for nylig utførte arbeider.

## 6.21 Varmesentral

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

Når var siste service på anlegget?

Service utført sommer 2024

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

#### Oppsummering av varmesentral

TG-2

Varmepumpe luft til luft montert i 2022, ingen spesielle merknader registrert eller opplyst.  
Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.  
Service opplyst utført 2024.

Ukjent om det oljetank på eiendommen.

## 6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1991

Størrelse

200L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

#### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen er over 20 år har usikker rest levetid.  
Iring på blandeventi log kobberrør, ingen registrert lekkasje.  
Manglende fast tilkobling.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig.  
Montere fast tilkobling.

## 6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
<p>Naturlig ventilering via ventiler yttervegg/vindu, med mekanisk avtrekk på våtrom og wc. REgistrert kondensering i enkelte vinduer, dette er tegn på utilstrekkelig luftutveksling. Kott/bod bak trapp mangler ventiler/tilluftspalter, ingen registrert følgeskade, anbefales opprettet. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>ift. alder bør ventilasjonsanlegget skiftes på kortere sikt. Tilluftspalter på alle dører anbefales etablert for optimal ventilering.</p>	

## 6.24 Våtrom: 1. etasje - Vaskerom/bi-inngang

<b>Det er behov for totalrenovering av våtrommet!</b>	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av våtrom</b>	<b>TG-3</b>
<p>Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Belegg på gulv og våtromstapet på vegg. Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask og sikringsskap. Mekanisk avtrekk, ok. Varmekabler i gulv. Ca 22 mm fall fra gulv ved dør gang til topp slukrist. Ca 42 mm oppbrett av belegg i dørterskel. Ca 20 mm fall fra gulv ved dør ytterdør til topp slukrist.</p> <p>Overflater fra byggeåret, normal slitasje iht. alder. -Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen. -Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.</p> <p>Merknader: -Misfarging i belegg på gulv. -Vannuttak på yttervegg, ingen registrert fukt eller kondens. Normal tid for utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.</p> <p>Våtrom fungerer, men ift. alder må det påregnes oppgradering på kortere sikt.</p>	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Ja

#### Oppsummering av våtrom

TG-3

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

Belegg på gulv, våtromstapet på vegg, med belegg på vegg i dusjsonen.

Utstyr: Dusjnisje, toalett, servant i innredning og vannuttak for badekar.

Mekanisk avtrekk, ok.

Ca 22 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnisjen.

Ca 35 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist hjelpesluk.

Ca 40 mm oppbrett av belegg i dørterskel.

Merknader:

-Det ble registrert fukt ved overflate målinger omliggende sillikonert sveis i dusjsonen.

-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone, noe høyere fuktverdier, dette skyldes trolig kondensering.

-Stedvis misfarging i belegg.

-Mindre lekkasje i overgang slange/dusjhode.

-Lav oppbrett av membran omliggende rørøppstikk i gulv.

-Wc festet med skruer, punktert membran.

-Stedvis bruksslitasje/svelling i overflate innredning.

-Mindre riss i sveiser skjøt på gulv.

-Skadet innfestning til skuffe i innredning.

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

#### Anbefalte tiltak

Iht. alder og påpekte feil og mangler må bad påregnes oppgradert.

#### Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

## 6.26 Øvrig: Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendige dører med profilert trehvit utførelse.

Normal slitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

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

-Enkelte dører henger og behøver mindre justering

-Skyvedør mellom kjøkken/stue 1. etasje er noe stri å betjene.

## 6.27 Øvrig: Skorstein over tak

### Beskrivelse

Element pipe m/ildsteds i stue 1. etasje.

Merknader:

- Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale. Løs plate foran ildsted.
- Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.
- Eier opplyser at vedovn bør skiftes.
- Løs festet stålplate foran ildsted.

### Oppsummering av øvrig

TG-2

Pipe over tak er tilsynelatende ubehandlet, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).  
Ingen registrert fukt sett innenfra. Pipeløp og overflater oppmalt i senere tid.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Impregnere bly, pipe over tak, eventuelt montert heldekkende pipebeslag.

## 6.28 Øvrig: Terrengforhold

### Beskrivelse

Terreng opparbeidet med hageanlegg og platting av betong heller.

### Oppsummering av øvrig

TG-3

Terreng omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur, dette øker fuktbelastningen på grunnmuren.  
Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terreng 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.

### Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

## 6.29 Øvrig: Garasje

#### Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.  
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanler.  
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.  
Takrenner/nedløp i plast.  
Treport m/port åpner.

#### Merknader:

- Svinnriss i stedstøpt plate.
- Knust glass i 2 vinduer.
- Ikke synlig montert museband.
- Innadslående dør henger og tar i karm.

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

## 6.30 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.31 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant