

Soleievegen 1 4351 KLEPPE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1971

BRA: 191 m²

BRA-i: 191 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

1

TG-2

21

TG-3

9

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25172>

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

Drenering

Oppsummering

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

Synlig 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.

Det var på byggetidspunktet vanlig at grunnmuren ble innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

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

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

Taknedløp er avsluttet over bakken på sør/øst. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.
Opprette fall fra grunnmur.
Avdekke grunnmursplast, eventuelt montere klemlist. Oppgradere fuksikring ved skifte av drenering.
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.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Krypkjeller

Oppsummering

Saltutslag på ringmur, skyldes trolig utvendig fuktpåkjenning.
Motfall mot mur, manglede fuksikring, taknedløp avsluttet over terreng, økt fuktbelastning på mur.
Ikke synlig fuksikring mot grunn, dette øker fuktbelastningen i rommet.
Det er registrert enkelte ventiler i ringmur, anbefaler bedre ventilering.
Krypkjellere er en risikokonstruksjon og bør kontrolleres/inspiseres med jevne mellomrom.
Krypkjeller bør ikke benyttes som lagerplass, spesielt ikke til organisk materiale.

Anbefalte tiltak

Utvendig 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.
Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.
Opprette bedre ventilering av krypkjeller generelt.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong/Terrasse

Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord. Bord montert tett, noe vannansamling. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Ukjent om det er montert tilstrekkelig fall/tekking på balkong i betong. Ikke tilgang for kontroll. Registrert råte i reisverk/bord tilknyttet balkong, påregnelig med uskiftning.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes oppgradering konstruksjon og overflater tilknyttet balkong/terrasse.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder og stand.

Merknader:

-Stedvis nedbrytning/avskalling i enkelte karmen/glass lister som er mye utsatt for sol og fuktighet. Behov for overflatebehandling og enkelte utskiftninger.

-Punktert glass i terrasse dør 1. etasje.

-Råte/nedbrytning i glasslister sør/øst, registrert fukt/svelling i vindu og omliggende gulv/vegg på sverom 1- etasje øst. Vindu og omliggende anbefales skiftet.

-Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler.

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

-Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

-Ytterdør entre henger og tar i karm, behov for mindre justering.

-Nedbrytning og utslag på fukt i nedre del av terrassedør mot øst.

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.

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

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales generelt.

Utskifting av skadet vindu og dører, samt glasslister må påregnes på kortere sikt.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere ved takfot.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille.

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Ukjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn.

Registrert større retningsavvik i enkelte rom i bolig på befaringsdagen, stedvis noe lokal ujevnheter.

Merknad:

-Overflater med varierende alder og stand, stedvis noe brukslitasje/svelling/knirk/spenninger i toppdekker, ingen utslag på fukt.

Stedvis krakelering/ujevn vegg overflater, påregnelig normal iht. alder. Ikke nærmere beskrevet i rapport.

-Påregnelig med riss/sprekker i pappet tak av eldre dato.

-Innvendige overflater hovedsakelig oppmalt i 2024.

-Varierende fuktverdier i oppforet gulv i disponibelt rom/bod rom i kjeller. Ukjent konstruksjonsoppbygging, anbefaler nærmere kontroll.

Anbefalte tiltak

Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Estimert kostnad er kun ett estimat.

Nærmere kontroll av oppforet gulv i disponibelt rom/bod rom i kjeller.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: 1. etasje - Bad

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand.

Merknader:

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

-Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

-Stedvis noe ujevn montering av flis.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Montere dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Våtrom: 2. etasje - 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 og høytrykks laminerte våtromsplater på vegg.

Utstyr: Dusjnische, toalett, og servant i innredning.

Naturlig avtrekk.

Stråleovn.

Ca 5 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Ca 34 mm oppbrett av belegg i dørterskel.

Overflater med varierende alder og stand.

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

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

Merknader:

-Motfall på gulv i dusjsonen, montert sokkel list på gulv.

-Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring, samt sprekke i klemring.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

-Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftespalte omliggende dør.

-Utett avløpsrør under servant.

-Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Fare fore lekkasje.

Vindu står i våtsonen, funksjon ivaretatt med dusjdør.

-Våtromsplater er ikke montert i skinne iht. monterings beskrivelse, dette øker faren for svelling, samt lekkasje mellom belegg/veggplater.

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

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales montering av dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Underetasje - Vaskerom

Oppsummering

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

Malt gulv/yttervegg i betong, malt panelte lettvegger

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

Naturlig avtrekk.

Stråleovn.

Ca 30 mm fall fra gulv ved dør gang til gulv ved sluk.

Ca 34 mm oppbrett av belegg i dørterskel.

Merknader:

-Variable fuktverdier ved hulltaking mot bad fra vaskerom.

Det ble ikke registrert nedbrytning eller soppdannelser i svill/plate ved hulltaking, mulig fuktverdier kan skylde kondens, anbefaler nærmere kontroll.

-Registrert saltutslag i nedre del av grunnmur, dette skyldes mangelfull drenrint/fuktsikring, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering i boligen.

-Vaskerom har ikke membraner, og tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet. Ved en eventuell lekkasje vil skader kunen oppstå i sideliggende rom.

-Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret, men ikke dagens standard.

Med bakgrunn i påpekte merknader står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

Opprette membran i våtsoner.

Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftespalte omliggende dør.

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/sprekk og avskalling grunnmur, hovedsakelig omliggende utsparinger, samt yttervegg vaskerom.

Større retningsavvik tilbygg hjørne sør/øst.

Større retningsavvik i asfaltert gårdsrom kan tilbakeføres til mangelfullt grunnarbeid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Støttemur

Oppsummering

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Ingen umiddelbar behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

Tiltak bær utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk.

Rom under terreng

Oppsummering

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Ukjent om dette skyldes fukt fra grunn, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering.

Rommene er ventilert med ventilert vinduer, som var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

Opprette bedre ventilering i bolig generelt.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra antatt byggeåret og ved tilbygg.

Merknader:

-Det er nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet, registrert spredte råteskader, hovedsakelig sør/øst.

-Det er stedvis benyttet museklosser som musetetting, dette hindrer utluftning bak kledningen.

-Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig, registrert tegn til museaktivitet på loft.

-Det registreres stedvis missfarging/ svertesopp i deler av fasader.

-Korrodering i ventil hetter.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Anbefalte tiltak

Jevnlige rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Opprette bedre luftning, montere/supplere, musekoster/perforert beslag bak kledningen.

Påviste skader kledning anbefales utbedres.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftsluke er ikke isolert og mangler pakninger, kondensering vil oppstå ved bruksendring. Gavlventil mangler netting mot nord, registrert tegn til tidligere fuglereir. Kondens/vannmerker omliggende rørgjennomføringer, samt noe vannmerker i sutak generelt. Fuktutslag i gulvbord ved avkast ventilasjon. Klemte lufteskuffer ved takfot, hindrer utluftning, og kondensering kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Montere isolert loftsluke.
Åpne opp lufteskuffer, isolere rør til takhatt og justere/supplere isolasjon i bjelkelag.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast/zink, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter. Taknedløp er avsluttet over terrenget ved entre og hjørne sør/øst, dette øker fuktbelastninger på grunn/ringmuren.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Anbefalte tiltak

Føre nedløp i rør til kum.
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten, ingen tegn til konstruksjonsvikt, synes ikke behov for tiltak. Registrert luftespalter i panelt takutstikk.

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder. Tilstand er satt iht alder.
-Ikke synlig montert fugleband ved takfot.

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

Anbefalte tiltak

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er innkledd på 3 sider i underetasjen.
Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Riss/sprekk i pusset pipe over tak, registrert vannmerket i sutak sett fra loft. Anbefaler montering av pipebeslag for hindre lekkasjer.
(kostnad pipebeslag ca 10 000,-)

Anbefalte tiltak

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.
Montere pipebeslag over tak.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og laminert benkeplate. Opplyst skiftet på tidlig 2000 tallet.

Merknad:

- Stedvis noen krakelering/bruksmerker/svellinger i overflater, påregnelig normalt iht. alder.
- Enkelte fronter må påregnes justert.

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 waterguard og komfyrvakt.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp fra byggeåret, normal brukslitasje i overflater. Oppgradert i overflater i senere tid.

List montert i trinn, bør monteres "flush" for sikkerhet.

Stedvis spenninger/knirk i trinn.

Manglende håndløper på vegg.

Rekkverk trapp 1.etasje målt til 80 cm, dagens krav er 90 cm.

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

Anbefalte tiltak

Utbedre påpekte merknader for å tilfredstille dagens krav til trapp.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør fra antatt byggeår, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

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

Tilstand satt iht. alder.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

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

Anbefalte tiltak

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

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra hovedsakelig fra byggeår.

Merknader:

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

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

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, noe oppgradert i senere tid. Dokumentasjon foreligger ikke.

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

Anbefalte tiltak

Gjenstående el-anlegg fra byggeåret har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe luft til luft, (produskjosnsår 2012), ingen spesielle merknader registrert eller opplyst. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Ukjent om det oljetank på eiendommen.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll/service av anlegget.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder fra antatt 90 tallet.

Registrert iring på kobberrør/blandeventil, drypp lekkasje ved blandeventil

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

Iht. påpekte merknader og alder anbefales bereder utskiftet.

Ventilasjon

Oppsummering

Bolig er ventilert via ventiler yttervegg/tilluftsventiler i vindu, med mekanisk avtrekk på bad i underetasjen.

Det er manglende tilluftspalte på dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Kondensering i vindu/dører, skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

Større kondensering vil oppstå ved bruksendring av boligen, oppgradering av ventilering anbefales.

Anbefalte tiltak

Bedre ventilering i bolig generelt.
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: 1. etasje - Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ufagmessig montering/tilslutning av slukforing/klemringer, anbefaler montering av dusjkabinett i påvente av oppgradering.
Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Fare fore lekkasje.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Svelling i nedre del av skapdører.

Oppsummering av ventilasjon

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Oppsummering av fukt

Soppdannelser og variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusjnisen.
Variable fuktverdier ved hulltaking i fra tilstøtende rom.

Anbefalte tiltak fukt

Det ble ikke registrert nedbrytning eller soppdannelser i svill/plate ved hulltaking, mulig fuktverdier kan skyldes kondens, anbefaler nærmere kontroll.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen.

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

Vinduer i rom i underetasjen tilfredsstiller ikke krav til rømning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.
Krav kan bli tilfredsstilt ved for eksempel at det monteres/festes fastmontert utstyr under vindu.

Krav til lysforhold er ikke kontrollert.
Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

Enkelte rom er i underkant 2,20m
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.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.11.2024

Rapportdato
21.11.2024

Hjemmelshavere

Navn: Erik Hatteland
Navn: Ina Våga Hatteland

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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

DUO TAKST AS
R o g a l a n d



Om bygningssakkyndig:

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

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

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

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

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

Egne premisser:

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

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

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig

har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har

betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger. For nærmere informasjon konferer med selgers.

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: Soleievegen 1, 4351 Kleppe

Kommunenr: 1120 Gårdsnr: 45 Bruksnr: 244 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1971 - lht. eiendomsverdi

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

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

Bygningen fremstår med varierende stand, stedvis oppgradert innvendig og utvendig i senere tid. Opplyst tilbygget mot øst i 1981.
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon/teknisk levetid, stedvis manglende vedlikehold og normal brukslitasje.

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

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	111	111	0	0	45
U. etasje	80	80	0	0	0
Totalt m²	191	191	0	0	45

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	111	111	0	Gang, 3 soverom, bad, kjøkken og stue/spisestue. - BRA-i (internt bruksareal)	
U. etasje	80	64	16	Vindfang, gang, stue, soverom, kontor, bad, vaskerom. BRA-i (internt bruksareal)	Bod under trapp, bod og disponibelt rom. - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	191	175	16		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det var ikke framlagt godkjente byggetegninger på befaringsdagen, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierte tykkelser på utforete vegger), samt manglende plantegninger.

Balkong - 21 m² - TBA

Terrasse - 24 m² - TBA

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering fra tilbygg fra antatt 1981.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
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?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-3

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

Synlig 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.

Det var på byggetidspunktet vanlig at grunnmuren ble innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

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

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

Taknedløp er avsluttet over bakken på sør/øst. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.
Opprette fall fra grunnmur.
Avdekke grunnmursplast, eventuelt montere klemlist. Oppgradere fuktsikring ved skifte av drenering.
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

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje, Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det registreres riss/sprekk og avskalling grunnmur, hovedsakelig omliggende utsparinger, samt yttervegg vaskerom. Større retningsavvik tilbygg hjørne sør/øst. Større retningsavvik i asfaltert gårdsrom kan tilbakeføres til mangelfullt grunnarbeid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt. Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.	

6.3 Kryp kjeller

Beskrivelse	
Det er en krypkjeller under tilbygg bolig. Det er adkomst til krypkjeller via luke via vindu i underetasje, begrenset tilkomst på befaringsdagen. Fuktmålinger ikke utført.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Fuktmåling ikke foretatt grunnet manglende tilkomst.	

Oppsummering av krypkjeller**TG-3**

Saltutslag på ringmur, skyldes trolig utvendig fuktpåkjenning.
Motfall mot mur, manglede fuktsikring, taknedløp avsluttet over terreng, økt fuktbelastning på mur.
Ikke synlig fuktsikring mot grunn, dette øker fuktbelastningen i rommet.
Det er registrert enkelte ventiler i ringmur, anbefaler bedre ventilering.
Krypkjellere er en risikokonstruksjon og bør kontrolleres/inspiseres med jevne mellomrom.
Krypkjeller bør ikke benyttes som lagerplass, spesielt ikke til organisk materiale.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utvendig 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.
Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.
Opprette bedre ventilering av krypkjeller generelt.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.4 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i naturstein og betongblokker.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

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

Nei

Oppsummering av støttemur**TG-2**

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.
Ingen umiddelbar behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak bør utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk.

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng

Innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

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

Ja

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

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Ja

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

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.
Ukjent om dette skyldes fukt fra grunn, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering.
Rommene er ventilert med ventiler i vinduer, som var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.
Opprette bedre ventilering i bolig generelt.

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-3**

Balkong/Terrasse
Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord. Bord montert tett, noe vannansamling.
Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.
Ukjent om det er montert tilstrekkelig fall/tekking på balkong i betong. Ikke tilgang for kontroll.
Registrert råde i reisverk/bord tilknyttet balkong, påregnelig med uskiftning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes oppgradering konstruksjon og overflater tilknyttet balkong/terrasse.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000****6.7 Vinduer og dører****Beskrivelse**

Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu og terrassedør på soverom øst skiftet i 2005. Vindu tilbygg fra 1981.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmmer, 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
<p>Vinduer og dører med varierende alder og stand.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Stedvis nedbrytning/avskalling i enkelte karmmer/glass lister som er mye utsatt for sol og fuktighet. Behov for overflatebehandling og enkelte utskiftninger. -Punktert glass i terrasse dør 1. etasje. -Råte/nedbrytning i glasslister sør/øst, registrert fukt/svelling i vindu og omliggende gulv/vegg på sperom 1- etasje øst. Vindu og omliggende Anbefales skiftet. -Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler. -Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. -Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. -Ytterdør entre henger og tar i karm, behov for mindre justering. -Nedbrytning og utslag på fukt i nedre del av terrassedør mot øst. <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> <p>Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales generelt. Utskifting av skadet vindu og dører, samt glasslister må påregnes på kortere sikt.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning tilbygg 1981.	
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
Oppsummering av yttervegger	TG-2
<p>Utvendig kledning fra antatt byggeåret og ved tilbygg.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Det er nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet, registrert spredte råteskader, hovedsakelig sør/øst. -Det er stedvis benyttet museklosser som musetetting, dette hindrer utluftning bak kledningen. -Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig, registrert tegn til museaktivitet på loft. -Det registreres stedvis missfarging/ svertesopp i deler av fasader. -Korrodering i ventil hetter. <p>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.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Jevnlige rengjøring og overflatebehandling må påregnes.</p> <p>Opprette bedre luftning, montere/supplere, musekoster/perforert beslag bak kledningen.</p> <p>Påviste skader kledning anbefales utbedres.</p>	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
<p>Loftsluke er ikke isolert og mangler pakninger, kondensering vil oppstå ved bruksendring.</p> <p>Gavlventil mangler netting mot nord, registrert tegn til tidligere fuglereir.</p> <p>Kondens/vannmerker omliggende rørgjennomføringer, samt noe vannmerker i sutak generelt.</p> <p>Fuktutslag i gulvbord ved avkast ventilasjon.</p> <p>Klemte lufteskuffer ved takfot, hindrer utluftning, og kondensering kan oppstå.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Montere isolert loftsluke.</p> <p>Åpne opp lufteskuffer, isolere rør til takhatt og justere/supplere isolasjon i bjelkelag.</p>	

6.10 Renner og nedløp

Type	Plast, Annet
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
<p>Takrenner og nedløp av plast/zink, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter. Taknedløp er avsluttet over terrenget ved entre og hjørne sør/øst, dette øker fuktbelastninger på grunn/ringmuren.</p> <p>Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Føre nedløp i rør til kum. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.</p>	

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
<p>Det registreres svai/nedbøy i takflaten, ingen tegn til konstruksjonssvikt, synes ikke behov for tiltak. Registrert luftespalter i panelt takutstikk.</p>	

6.12 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Taktekking er ifølge tidligere utarbeidet rapport skiftet ved tilbygg i 1981.</p>	

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
<p>Taket er teknet med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.</p> <p>Tilstand er satt iht alder.</p> <p>-Ikke synlig montert fugleband ved takfot.</p> <p>Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	

6.13 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 er ikke montert snøfangere ved takfot.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Enkel nivellering 1. etasje Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 30 mm på total planhet gulv i stue sør/øst. Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 10 mm på total planhet gulv på kjøkken.	
Underetasje Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 27 mm på total planhet gulv i stue. Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 10 mm på total planhet gulv i gang.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
<p>Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille.</p> <p>Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Ukjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn.</p> <p>Registrert større retningsavvik i enkelte rom i bolig på befaringsdagen, stedvis noe lokal ujevnheter.</p> <p>Merknad:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Overflater med varierende alder og stand, stedvis noe brukslitasje/svelling/knirk/spenninger i toppdekker, ingen utslag på fukt. Stedvis krakelering/ujevn vegg overflater, påregnelig normal iht. alder. Ikke nærmere beskrevet i rapport. -Påregnelig med riss/sprekker i pappet tak av eldre dato. -Innvendige overflater hovedsakelig oppmalt i 2024. -Varierende fuktverdier i oppforet gulv i disponibelt rom/bod rom i kjeller. Ukjent konstruksjonsoppbygging, anbefaler nærmere kontroll. 	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.</p> <p>Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Estimert kostnad er kun ett estimat.</p> <p>Nærmere kontroll av oppforet gulv i disponibelt rom/bod rom i kjeller.</p>	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
--	----

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

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Pipa er innkledd på 3 sider i underetasjen.
Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.
Riss/sprekk i pusset pipe over tak, registrert vannmerket i sutak sett fra loft. Anbefaler montering av pipebeslag for hindre lekkajer.
(kostnad pipebeslag ca 10 000,-)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.
Montere pipebeslag over tak.

6.16 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 hvit slette fronter og laminert benkeplate. Opplyst skiftet på tidlig 2000 tallet.

Merknad:

- Stedvis noen krakelering/bruksmerker/svellinger i overflater, påregnelig normalt iht. alder.
- Enkelte fronter må påregnes justert.

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 waterguard og komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
<p>Vinduer i rom i underetasjen tilfredsstiller ikke krav til rømning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Krav kan bli tilfredsstilt ved for eksempel at det monteres/festes fastmontert utstyr under vindu.</p> <p>Krav til lysforhold er ikke kontrollert. Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.</p> <p>Enkelte rom er i underkant 2,20m 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.</p>	
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

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra antatt byggeår.	
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?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp**TG-2**

Innvendig trapp fra byggeåret, normal brukslitasje i overflater. Oppgradert i overflater i senere tid.
List montert i trinn, bør monteres "flush" for sikkerhet.
Stedvis spenninger/knirk i trinn.
Manglende håndløper på vegg.
Rekkverk trapp 1.etasje målt til 80 cm, dagens krav er 90 cm.
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre påpekte merknader for å tilfredstille dagen krav til trapp.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

Bygningens avløpsrør fra antatt byggeår, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
Tilstand satt iht. alder.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	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?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Vannrør fra hovedsakelig fra byggeår. Merknader: -Stedvis iring på synlig kobberrør, påregnelig normal, ingen synlige lekkasjer. -Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.</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>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.</p>	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer, Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, noe oppgradert i senere tid.
Dokumentasjon foreligger ikke.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Gjenstående el-anlegg fra byggeåret har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral

Varmepumpe luft til luft, (produskjosnsår 2012), ingen spesielle merknader registrert eller opplyst. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Ukjent om det oljetank på eiendommen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll/service av anlegget.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1995, antatt.	
Størrelse	
200 L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
<p>Bereder fra antatt 90 tallet. Registrert iring på kobberrør/blendeventil, drypp lekkasje ved blendeventil</p> <p>Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blende ventil for beredere er 10 til 25 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Iht. påpekte merknader og alder anbefales bereder utskiftet.	

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>Bolig er ventilert via ventiler yttervegg/tilluftsventiler i vindu, med mekanisk avtrekk på bad i underetasjen.</p> <p>Det er manglende tilluftspalte på dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Kondensering i vindu/dører, skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Større kondensering vil oppstå ved bruksendring av boligen, oppgradering av ventilering anbefales.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Bedre ventilering i bolig generelt. Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.</p>	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
<p>Flis på gulv og vegg. Utstyr: Dusjnise, servant i innredning og toalett. Mekanisk avtrekk. Varmekabler i gulv. Ca 10 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusj. Ca 43 mm dørterskel, synlig oppbrett av membran. Oppbrett av membran er lavere en sokkel til dusjnisen.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	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-3
<p>Flislagte overflater i normal stand. Merknader: -Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling. -Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. -Stedvis noe ujevn montering av flis.</p> <p>Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.</p>	
Anbefalte tiltak overflater	
Montere dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.	
Utbedringskostnader overflater	Under 10 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Ufagmessig montering/tilslutning av slukforing/klemringer, anbefaler montering av dusjkabinett i påvente av oppgradering.
Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Fare fore lekkasje.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, servant i innredning og toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Svelling i nedre del av skapdører.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt**TG-2**

Soppdannelser og variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusjnisen.
Variable fuktverdier ved hulltaking i fra tilstøtende rom.

Anbefalte tiltak fukt

Det ble ikke registrert nedbrytning eller soppdannelser i svill/plate ved hulltaking, mulig fuktverdier kan skyldes kondens, anbefaler nærmere kontroll.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.26 Våtrom: 2. etasje - Bad**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**

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

Belegg på gulv og høytrykks laminerte våtromsplater på vegg.

Utstyr: Dusjnise, toalett, og servant i innredning.

Naturlig avtrekk.

Stråleovn.

Ca 5 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Ca 34 mm oppbrett av belegg i dørterskel.

Overflater med varierende alder og stand.

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

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

Merknader:

-Motfall på gulv i dusjsonen, montert sokkel list på gulv.

-Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring, samt sprekk i klemring.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

-Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftespalte omliggende dør.

-Utett avløpsrør under servant.

-Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Fare for lekkasje.

Vindu står i våtsonen, funksjon ivaretatt med dusjdør.

-Våtromsplater er ikke montert i skinne iht. monterings beskrivelse, dette øker faren for svelling, samt lekkasje mellom belegg/veggplater.

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

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales montering av dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

6.27 Våtrom: Underetasje - Vaskerom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

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.

Malt gulv/yttervegg i betong, malt panelte lettvegger

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

Naturlig avtrekk.

Stråleovn.

Ca 30 mm fall fra gulv ved dør gang til gulv ved sluk.

Ca 34 mm oppbrett av belegg i dørterskel.

Merknader:

-Variable fuktverdier ved hulltaking mot bad fra vaskerom.

Det ble ikke registrert nedbrytning eller soppdannelser i svill/plate ved hulltaking, mulig fuktverdier kan skyldes kondens, anbefaler nærmere kontroll.

-Registrert saltutslag i nedre del av grunnmur, dette skyldes mangelfull drenrint/fuktsikring, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering i boligen.

-Vaskerom har ikke membraner, og tilfredstiller ikke dagens krav til tetthet. Ved en eventuell lekkasje vil skader kunne oppstå i sideliggende rom.

-Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret, men ikke dagens standard.

Med bakgrunn i påpekte merknader står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Anbefalte tiltak

Opprette membran i våtsoner.

Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftespalte omliggende dør.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.28 Øvrig: Garasje - 24 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur av betongblokker og 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.
Stålport m/port åpner. (Ikke funksjonstestet.)

Merknader:

- Sprekk i ringmur, og påstøpt betong skyldes trolig mangelfull bruk av armering ved oppføring.
- Registrert vanninnsig i bakre del av garasje, motfall på terreng, ikke synlig fuktsikring.
- Riss/sprekk i stedstøpt gulv.
- Registrert nedbrytning/råte i deler av kledning i og nære terrenget.
- Ytterdør henger og tar i karm, påregnelig med justering.
- Taknedløp avsluttet over terrenget, økt fuktbelastning på omliggende mur/terreng.
- Begrenset tilkomst for kontroll på befaringdagen.

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

6.29 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med med hvit slett utførelse.
Stedvis noe bruksmerker i overflater, noe slitt låskasser, påregnelig normalt iht. alder.

Merknader:

- Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves..
- Enkelte dører henger og tar i karm, påregnelig med mindre justering.

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant