

Orstadbakken 9 4355 KVERNALAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1968

BRA: 247 m²

BRA-i: 210 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

20

TG-3

4

TG-IU

1

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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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/31765>

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: 1. etasje - Bad

Oppsummering

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

Bad fra byggeåret.

Belegg på gulv, malt tapet og flis på vegg.

Utstyr: Søylevask, badekar og toalett.

Mekanisk avtrekk.

Panelovn.

Ca 28 mm fall fra topp sluk til topp terskel.

Overflater i god stand ift. alder.

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

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

Merknader:

-Toalett festet med skruer, punktert membran.

-Vindu står i våtsonen.

-Lav oppbrett av belegg omliggende røroppstikk i gulv, ved en eventuell lekkasje vil vann kunne trekke ned i konstruksjon.

-Avløp fra badekar går i rør i gulv.

"Treg" oppsamling vann i sisternen. Nærere kontroll/utbedring av fløtt/ventiler.

-Sluket er et eldre støpejernsluk med klemring av plast. Ikke tilfredstillende ift. dagens krav.

-Vannlås behøver rengjøring.

-Manglende tilluftspalte på dør.

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

Anbefalte tiltak

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Underetasje - Bad

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

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

-Ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel.

-Stedvis noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Opprette overløp sokkel/skinne.

Nærmere kontroll av oppbrett membran i dørterskel

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Våtrom: Underetasje - Vaskerom

Oppsummering

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

Vaskerom fra byggeåret.

Epoxy belegg på gulv, med plastplater på vegg.

Utstyr: Utslagsvask, vannuttak for vaskemaskin, og bereder.

Mekanisk avtrekk.

Ca 15 mm fall fra topp sluk til topp gulv ved dør til gang.

Merknader:

-Manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

-Fall til gulv er mindre enn referansenivået. Eier opplyser at det tidligere har oppstått skade i sideliggende gang ved lekkasje fra bereder.

-Stedvis riss/avskalling i gulvoverflate.

-Enkelte veggplater har løsnet fra veggflate.

-Epoxybelegg er ikke tilstrekkelig ansluttet mot sluk.

Anbefalte tiltak

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder og påviste forhold anbefales det montert vannsensor, samt opprettet provisorisk tetting mot dørterskel i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

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

Det observeres mindre mengder 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.

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

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

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tilsettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur,

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales. Forventet levetid på drenering er nær utgått.

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

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres stedvis riss/avskalling i puss grunnmur.

Noe retningsavvik, riss og avskalling i lysgrav. Lysgrav ikke sikret med rekkverk/rist.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.
Sikre lysgrav med rist.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur, og eller kondensering for mangelfull ventilering.

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 og vegg ventiler, som var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak

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

Ventilering anbefales oppgradert.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

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

Balkong i betong, normal slitasje ift. alder. Manglende beslag i overgang yttervegg, ingen registrerte følgeskader.

Registrert tørkesprekker og avskalling i overflate terrassebord og rekkverk.

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

Stedvis riss i fuger og bom i skiferplatting ved entre, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

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

Jevnlig overflatebehandling av treverk må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i senere tid.

Noe nedbrytning i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

-Stedvis korrodering i overmalte vindusbeslag.

-Balkongdør 1. etasje sør henger og tar i karm, behov for mindre justering.

-Stedvis krakelering i vinduer innvendig, tilsynelatende oppmalt i senere tid. Dette kan skyldes kondensering som følge av for liten utskiftning av inneluften.

-Punktert glass på 2 soverom 1. etasje.

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

-Enkelte vinduer og vridere er strie å betjene, dette skyldes i hovedsak lite bruk.

-Innadslående ytterdør entre, påregnelig med noe trekk når vindretningen er mot døren.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer 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

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

Det anbefales jevnlig overflatebehandlinger av treverk, beslag og pakninger.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning hovedsaklig fra byggeåret, stedvis skiftet på østre fasade.

Det registrert noe nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Stedvis korrodering, samt manglende musetetting bak kledning, registrert tegn til mus på loft.

Det er montert nyere musetetting bak deler av kledning i senere tid.

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.

Normal tid før impregnering av mur/forblending med overflatebehandling er 2 - 15 år.

Det blir ikke registrert noen drengsåpninger i nedre del av teglfasader. Dreneringshull er viktig for drenering av eventuelt vann fra slagregn. Det vil være risiko for fuktskader i veggene.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av drengs i teglforblending.

Stedvis overflatebehandling må påregnes.

Deler av kledning som er utsatt for sol og fuktighet anbefales oppgrader på sikt.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Registrert vannmerker i sutak på loft oppstod før omliggende/oppgraderingen. Ingen registrert fukt ved overflatemåling. For nærmere informasjon konferer med eier.

Tegn til muse aktivitet på loft, anbefaler utbedring av musetetting. Nærer kommentert under utvendige overflater.

Loftsluke er ikke isolert, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring.

Anbefalte tiltak

Montere isolert loftsluke.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Noe mindre nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.

"klemte" luftespalter ved takfot på loft, dette kan føre til kondensering. Registrert luftespalter i panelt takutstikk.

For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres på loft for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering.

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, overflater fremstår i god stand.

Eier opplyser at taktekking ble omlagt stedvis i 2000/2025, papp, strø, lekter skiftet i den forbindelse.

Registrert vannmerker i sutak på loft oppstod før omliggende/oppgraderingen. For nærmere informasjon konferer med eier.

Tilstand er satt iht alder.

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

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Toppdekker og overflater med varierende alder og stand.

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.

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.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på ca 10 mm avvik på total planhet.

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

Merknader:

-Stedvis spenninger/knirk, noe brukslitasje, og falming i parkett. Eier opplyser at parkett i stue 1. etasje er selvbærende montert direkte på bjelker.

-Stedvis ujevnheter i pappet tak, påregnelig normalt iht. alder.

-Parkett i gang 1. etasje skiftet i 2020.

Anbefalte tiltak

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

Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell parkett legges.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter og laminert benkeplate.

Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

-Eier opplyser at det oppstod mindre lekkasje fra avløpsrør under vask høsten 2024, skadeårsak utbedret i regi av forsikringsselskap. For nærmere informasjon konferer med eier.

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 fungerte tilfredstillende ved enkel test.

Komfyr/avtrekksvifte fra 1962.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp fra byggeåret, trinn skiftet i 2020, god stand iht. alder.

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

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

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Lavere høyde i nedre del trapp, dagens krav til fri høyde i trappeløp er 2 meter.

Anbefalte tiltak

Utbedre påpekte merknader for å tilfredstille dagen krav til trapp.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør hovedsakelig fra byggeåret, noe oppgradert i forbindelse med renovering av bad underetasje samt utbedring av skade på kjøkken i senere tid.

Merknader:

- Kloakklufting på loft er ikke isolert, dette øker faren for kondensering på røret. Vannmerker i sutak omliggende rør, ingen utslag av fukt ved overflatemåling.
- Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger.

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

Ledningsnett

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

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

Isolere kloakkluftning til takhatt.

Det ble ellers ikke registrert 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 antatt byggeår.

Merknader:

- Stedvis iring på synlig kobberrør, ingen registrerte lekkasjer.
- Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

Anbefalte tiltak

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

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

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, mindre oppgradering opplyst utført i forbindelse med montering av varmepumpe i 2022, samsvarserklæringa ikke fremvist.
Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og 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.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder fra 1975.

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.

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.

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilering via vindusventiler, klaffventil på yttervegg og mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken. Det er manglende tilluftspalte ved dører.

Ventilasjonskanal på loft er ikke tilstrekkelig isolert, fare for kondensering ved eventuell bruksendring av bolig.

Anbefalte tiltak

Isolere ventilasjonskanal på kaldt loft.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering i bolig.

Våtrom: Underetasje - Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran ikke synlig ført under klemring.

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll/utbedring av tilslutning av klemring/membran.

Oppsummering av ventilasjon

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Rommet mangler tilluft i dør og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Underetasje - Bad

Oppsummering av fukt

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Lovlighet

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

Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Ikke tilfredstillende i stue underetasje. Overordnet rømning tilfredsstilt via ytterdører.

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

Dagslysforhold ikke kontrollert.

Krav til takhøyde: minimum 2,20 m.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.5.2025

Rapportdato
23.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Sigurd Audun Flesjå**

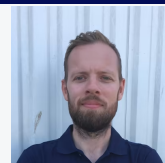
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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**



Om bygningssakkyndig:

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

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

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

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

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

Egne premisser:

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

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert og vurdert.

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

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

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

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

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

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: **Orstadbakken 9, 4355 Kvernaland**

Kommunenr: **1120**

Gårdsnr: **9**

Bruksnr: **117**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1968 - Opplyst av eier.**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med grunnmur av betongblokker, utvendig og innvendig pusset, stedvis forblendet med teglstein.

Yttervegg av bindingsverk som utvendig er kledd med liggende og stående tre paneler.

Betongdekke, med tre bjelkelag mellom etasjer.

Saltak i tre som er tekktet med teglstein.

Takrenner/nedløp av plast.

Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen er hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert innvendig og utvendig.

Registrerte merknader i bolig er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og brukslitasje.

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

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

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med 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 arealstandarden (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. Rombenevnelsen 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	130	123	7	0	37
U. etasje	117	87	30	0	0
Totalt m²	247	210	37	0	37

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	130	123	7	Gang, stue/spisestue, kjøkken, 4 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	Vedbod. - BRA-e (eksternt bruksareal)
U. etasje	117	72	45	Entre/gang, vaskerom, bad, soverom, og stue.	Garasje. - BRA-e (eksternt bruksareal) Matbod, bod, og kjølerom. BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	247	195	52		

Kommentar til arealberegning

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

Eldre Carport - 17 m²

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Utvendig bod/hobbyrom - 9 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Vedbod - 7 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Garasje. - 30 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Balkong - 6 m² - TBA

Terrasse - 31 m² - 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
Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Det observeres mindre mengder 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. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres. Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur, lht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kontroll/oppspyling av drens anbefales. Forventet levetid på drenering er nær utgått. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.	

6.2 Grunnmur og fundament

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

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

Det registreres stedvis riss/avskalling i puss grunnmur.
Noe retningsavvik, riss og avskalling i lysgrav. Lysgrav ikke sikret med rekkverk/rist.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å hindre fuktinntrekk/frostsprenge, anbefales en gjenpussing.
Sikre lysgrav med rist.

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng

Delvis innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Nei

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?

Nei

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

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur, og eller kondensering for mangelfull ventilering.
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 og vegg ventiler, som var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på 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-2

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.
Balkong i betong, normal slitasje ift. alder. Manglende beslag i overgang yttervegg, ingen registrerte følgeskader.

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

Stedvis riss i fuger og bom i skiferplattning ved entre, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

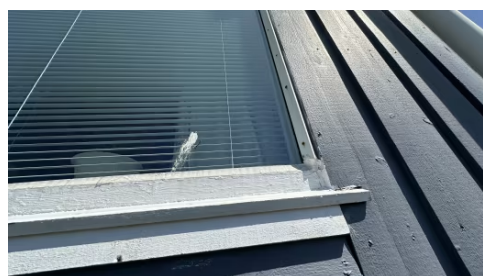
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.
Jevnlig overflatebehandling av treverk må påregnes.

6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

1. etasje

- Glass i vindu stue vest skiftet i 2017.
- Vindu og terrassedør sør skiftet i 2017.
- Glass i balkongdør vest skiftet i 2017.

Underetasje

- Vindu på bad skiftet i 2016.
- Glass i kjellerdør skiftet i 1980.
- Glass i kjellerstue skiftet i 1983.
- Glass på soverom skiftet i 1991.

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-2

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i senere tid. Noe nedbrytning i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Stedvis korrodering i overmalte vindusbeslag.
- Balkongdør 1. etasje sør henger og tar i karm, behov for mindre justering.
- Stedvis krakelering i vinduer innvendig, tilsynelatende oppmalt i senere tid. Dette kan skyldes kondensering som følge av for liten utskiftning av inneluften.
- Punktert glass på 2 soverom 1. etasje.

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

- Enkelte vinduer og vridere er strie å betjene, dette skyldes i hovedsak lite bruk.
- Innadsstående ytterdør østre, påregnelig med noe trekk når vindretningen er mot døren.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer 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 aluminiums dører er 20 - 40 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Det anbefales jevnlig overflatebehandlinger av treverk, beslag og pakninger.

6.6 Yttervegger



Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja



Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Utvendig kledning hovedsaklig fra byggeåret, stedvis skiftet på østre fasade.
Det registrert noe nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.
Stedvis korrodering, samt manglende musetetting bak kledning, registrert tegn til mus på loft.
Det er montert nyere musetetting bak deler av kledning i senere tid.

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.

Normal tid før impregnering av mur/forblending med overflatebehandling er 2 - 15 år.

Det blir ikke registrert noen drensåpninger i nedre del av teglfasader. Dreneringshull er viktig for drenering av eventuelt vann fra slagregn. Det vil være risiko for fuktskader i veggen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere kontroll/utbedring av drens i teglforblending.
Stedvis overflatebehandling må påregnes.
Deler av kledning som er utsatt for sol og fuktighet anbefales oppgrader på sikt.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft

Kaldtloft

Eier opplyser at bjelkelag har blitt etterisolert i 2 omganger, samt vindtettet i senere tid.

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?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Registrert vannmerker i sutak på loft oppstod før omliggende/oppgraderingen. Ingen registrert fukt ved overflatemåling. For nærmere informasjon konferer med eier.
Tegn til muse aktivitet på loft, anbefaler utbedring av musetetting. Nærer kommentert under utvendige overflater.
Loftsluke er ikke isolert, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere isolert loftsluke.





6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. Ukjent om eiendommen har seperatsystem. Takrenner synes stedvis noe lavt montert, anbefaler nærmere kontroll ift. plassering og størrelse/funksjon av renne.	

6.9 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**

Noe mindre nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.

"klemte" luftespalter ved takfot på loft, dette kan føre til kondensering. Registreret luftespalter i panelt takutstikk.

For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres på loft for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering.

6.10 Taktekking

Type tekking

Tegltakstein

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eier opplyser at taktekking omliggende i 2 omganger, papp, strø, lekter skiftet i den forbindelse.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Oppsummering av taktekking**TG-2**

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, overflater fremstår i god stand.

Eier opplyser at taktekking ble omlagt stedvis i 2000/2025, papp, strø, lekter skiftet i den forbindelse.

Registrert vannmerker i sutak på loft oppstod før omliggende/oppgraderingen. For nærmere informasjon konferer med eier.

Tilstand er satt iht alder.

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

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

6.11 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?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak**TG-3**

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Trebjelkelag, Betongdekke, Støpt gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Toppdekker og overflater med varierende alder og stand.

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.

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.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på ca 10 mm avvik på total planhet.

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

Merknader:

-Stedvis spenninger/knirk, noe brukslitasje, og falming i parkett. Eier opplyser at parkett i stue 1. etasje er selvbærende montert direkte på bjelker.

-Stedvis ujevnheter i pappet tak, påregnelig normalt iht. alder.

-Parkett i gang 1. etasje skiftet i 2020.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell parkett legges.

6.13 Kjøkken



Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med fronter og laminert benkeplate.

Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

-Eier opplyser at det oppstod mindre lekkasje fra avløpsrør under vask høsten 2024, skadeårsak utbedret i regi av forsikringsselskap. For nærmere informasjon konferer med eier.

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?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test. Komfyr/avtrekksvifte fra 1962.	

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vinduer i kjeller tilfredsstillende ikke krav til rømning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Ikke tilfredsstillende i stue underetasje. Overordnet rømning tilfredsstillende via ytterdører. Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Dagslysforhold ikke kontrollert. Krav til takhøyde: minimum 2,20 m.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeåret.
Trinn i trapp skiftet i 2020.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Ja

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Innvendig trapp fra byggeåret, trinn skiftet i 2020, god stand iht. alder.
Rekkverk måles til en høyde under 90cm.
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.
Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.
Lavere høyde i nedre del trapp, dagens krav til fri høyde i trappeløp er 2 meter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre påpekte merknader for å tilfredstille dagen krav til trapp.

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tapested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Ja

Bygningens avløpsrør hovedsakelig fra byggeåret, noe oppgradert i forbindelse med renovering av bad underetasje samt utbedring av skade på kjøkken i senere tid.

Merknader:

-Kloakklufting på loft er ikke isolert, dette øker faren for kondensering på røret. Vannmerker i sutak omliggende rør, ingen utslag av fukt ved overflatemåling.

-Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger.

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

Ledningsnett

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

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 / ytterligere undersøkelser anbefales

Isolere kloakkluftning til takhatt.

Det ble ellers ikke registrert 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.

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør fra antatt byggeår.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør, ingen registrerte lekkasjer.

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

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

6.18 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Skrusikringer, Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

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, mindre oppgradering opplyst utført i forbindelse med montering av varmepumpe i 2022, samsvarserklæringa ikke fremvist.

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

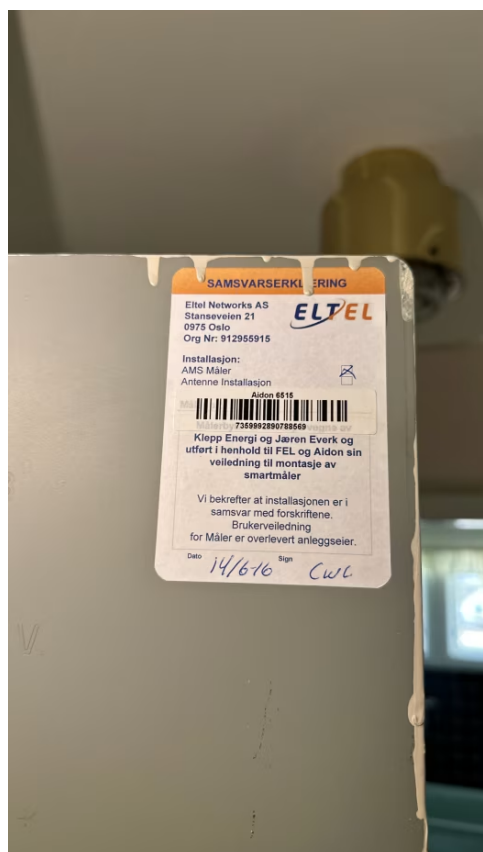
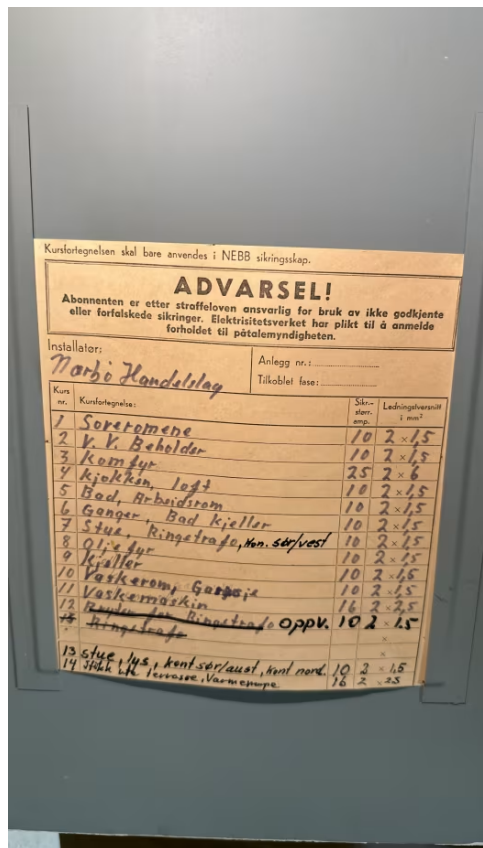
Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og 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.



6.19 Varmesentral



Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Service opplyst utført i 2024.	
Når var siste service på anlegget?	
2024	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Varmepumpe luft til luft montert i 2022. Ikke funksjonstestet, service opplyst utført i 2024. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.	
Eier opplyser at oljetank er fjernet.	

6.20 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1975	
Størrelse	
200L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder fra 1975. Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.	
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.

6.21 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Naturlig ventilering via vindusventiler, klaffventil på yttervegg og mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

Det er manglende tilluftspalte ved dører.

Ventilasjonskanal på loft er ikke tilstrekkelig isolert, fare for kondensering ved eventuell bruksendring av bolig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Isolere ventilasjonskanal på kaldt loft.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering i bolig.

6.22 Våtrom: 1. 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.

Bad fra byggeåret.

Belegg på gulv, malt tapet og flis på vegg.

Utstyr: Søylevask, badekar og toalett.

Mekanisk avtrekk.

Panelovn.

Ca 28 mm fall fra topp sluk til topp terskel.

Overflater i god stand ift. alder.

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

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

Merknader:

-Toalett festet med skruer, punktert membran.

-Vindu står i våtsonen.

-Lav oppbrett av belegg omliggende røroppstikk i gulv, ved en eventuell lekkasje vil vann kunne trekke ned i konstruksjon.

-Avløp fra badekar går i rør i gulv.

"Treg" oppsamling vann i sisternen. Nærere kontroll/utbedring av fløtt/ventiler.

-Sluket er et eldre støpejernsluk med klemring av plast. Ikke tilfredstillende ift. dagens krav.

-Vannlås behøver rengjøring.

-Manglende tilluftspalte på dør.

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

Anbefalte tiltak

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



6.23 Våtrom: Underetasje - Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Utstyr: Toalett, dusjnise, og servant i innredning.
Mekanisk avtrekk.
Varmekabler i gulv.
Ca 60 mm fall fra topp sluk til terskel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eier opplyser at bad ble renoveret i 2016, arbeid ble utført fagfolk via vennetjenester. Konferer med eier for ytterlige opplysninger.

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-3

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.
- Ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel.
- Stedvis noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Opprette overløp sokkel/skinne.

Nærmere kontroll av oppbrett membran i dørterskel

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?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Membran ikke synlig ført under klemring. Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Nærmere kontroll/utbedring av tilslutning av klemring/membran.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Toalett, dusjnise, og servant i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr i normal stand iht. alder.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test. Rommet mangler tilluft i dør 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?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.	

Dokumentasjon

6.24 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?

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.

Vaskerom fra byggeåret.

Epoxy belegg på gulv, med plastplater på vegg.

Utstyr: Utslagsvask, vannuttak for vaskemaskin, og bereder.

Mekanisk avtrekk.

Ca 15 mm fall fra topp sluk til topp gulv ved dør til gang.

Merknader:

-Manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

-Fall til gulv er mindre enn referansenivået. Eier opplyser at det tidligere har oppstått skade i sideliggende gang ved lekkasje fra bereder.

-Stedvis riss/avskalling i gulvoverflate.

-Enkelte veggplater har løsnet fra veggflate.

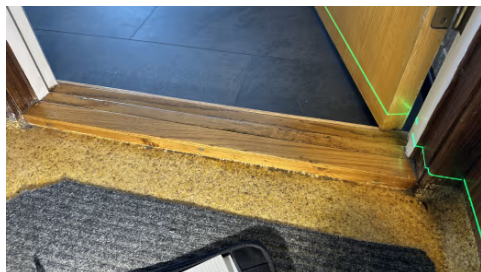
-Epoxybelegg er ikke tilstrekkelig ansluttet mot sluk.

Anbefalte tiltak

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder og påviste forhold anbefales det montert vannsensor, samt opprettet provisorisk tetting mot dørterskel i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000





Beskrivelse

Dobbel leca elementpipe

Merknader:

- Eier opplyser at ett løp er blendet.
- Innsats i peis montert i 2015.
- Vannmerker/svelling i toppdekke omliggende pipeløp i underetasje. Dette skyldes trolig fukt/kondens fra grunn. Anbefaler nærmere kontroll.
- Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.
- Riss i pusset pipe i stue 1. etasje.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Ingen registrerte utettheter på loft.

Pipe/bly over tak mangler behandling, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år). Eventuelt montert av pipebeslag.



6.26 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med lys slett utførelse.
Overflater og låskasser i god stand iht. alder.
Merknader:
- Det er ikke lufte spalter på innvendige dører, dette hindrer luftutveksling, samt noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

6.27 Øvrig: Støttemur/utvendig trapp

Beskrivelse

Støttemur/utvendig trapp oppført i naturstein og betong.
Rekkverk mangler på deler av murer/trapp. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.
Stedvis sprekk/avskalling i fuge og flis i trapp ved garasje.
Sprekk i plate ved trapp garasje.

6.28 Øvrig: Kjølerom

Beskrivelse

Kjølerom ikke kontrollert av taksmann.
Dagens anbefaling skal kjølerom oppbygges som ett rom i rommet med nedsenket tak og oppforet gulv og med lufting rundt hele konstruksjonen.
Konstruksjonen i kjølerommet anbefales på generelt grunnlag nærer kontrollert med tanke på faren for kondensproblematikk.

6.29 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje oppført med grunnmur/yttervegg av betongblokker og plate i pusset betongblokker.
Overliggende og sideliggene boligdel.
Treporter m/port åpner.
Merknader:
Koblet vinduer, tegn til kondensering.
-Vannmåler og stoppekran montert i garasje.
Stedvis riss/avskalling i puss, setningsriss på hjørne nord/vest. Trolig oppstått ved oppføring, ingen umiddelbar behov for tiltak.

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

6.30 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant