

Austhallet 4

4353 KLEPP STASJON

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2007

BRA: 199 m²

BRA-i: 155 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

13

TG-2

18

TG-3

2

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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27066>

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

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, enkelte vinduer skiftet i 2021.

Nedbrytning i overflater som er utsatt for sol og fuktighet.

Registrert råte i vindu på bad og soverom øst, samt mindre del av stuevindu sør. Tg:3.

Fukt/svelling i vindusforing på soverom, ingen registrert fukt i omliggende gulv/vegg overflater.

Estimert reparasjonskostnad: 15 000 - 20 000,-

Merknader:

-Stedvis iring i beslag/hengsler, påregnelig normal, behov for handling.

-Enkelte vinduer gliper/siger i ramme, påregnelig med utbedring av innfesting/beslag for å hindre lekkasjer og skader.

-Begynnende svelling/avskalling i nedre del av ytterdør entre.

Normal tid før utskifting av stål vinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

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

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes, da spesielt på utsatte vinduer og dør mot sør.

Vindu på bad og soverom mot øst må påregnes skiftet.

Smøring av beslag/hengsler, stedvis justering av innfestning av beslag.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Platon er ikke synlig benyttet, ikke normal praksis ved denne typen ringmur konstruksjon.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Tg:2

Iht NVE ligger eiendommen INNENFOR aktsomhets område for flom

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

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

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Platting av belegningsstein, stedvis noe sig/retningsavvik, påregnelig normal, ingen behov for tiltak.

Yttervegger

Oppsummering

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

Merknader:

- Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.
- Fasade er ikke utluftet omliggende vinduer og dører iht. anbefalinger, kondensering vil kunne oppstå.
- Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert. Inge registrert eller opplyste tilfeller av mus i bolig.
- Det er ikke opprettet anbefalte drens/luftespalter overliggende vannbord, ingen registrert følgeskader.

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

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

- Opprette bedre utluftning/drensspalte over vannbord.
 - Justere musetetting, eventuelt montere perforerte beslag.
-

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Ventilasjonsrør i overgang yttertak/yttervegg, samt deler av bjelkelag er ikke tilstrekkelig isolert, fare for kondensering.

Deler av isolasjon var ikke tilstrekkelig justert på befaringsdagen. Dette fører til varmetap og faren for kondensering.

Anbefalte tiltak

Justere isolasjon i bjelkelag, montere isolasjon på manglende del av ventilasjonsrør.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det er ikke etablert spalter/lekting for lufting av takkonstruksjon. Ingen registrerte kondens/soppdannelser. Ellers ingen spesielle merknader.

Anbefalte tiltak

Opprette luftespalter i panelt takutstikk.

Toalettrom

Oppsummering

Det er ikke synlig fuktsikring ved toalett, skader i omliggende gulv kan oppstå ved lekkasje.

Anbefalte tiltak

Etablere en waterguard omliggende/tilknyttet vegg hengt toalett.

Vannbåren varme

Oppsummering

Vannbåren varme og tilknyttet anlegg er fra byggeåret.

Service ble utført i 2022.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. Med bakgrunn i alder (garantitiden overstegte) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

I følge eier må det foretas utskifting og oppgradering på anlegget på kortere sikt.

Konferer med eier for nærmer informasjon.

Anbefalte tiltak

Anlegget anbefales sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder fra antatt byggeåret, ingen spesielle merknader registrert, tilstand satt iht. alder.

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

Bereder nærmere seg 20 år, og en utskiftning må påregnes på sikt.

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert.

Registrert iring/korrodering i aggregert på loft, dette skyldes kondens.

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

Anbefalte tiltak

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

Våtrom: Bad ved entre

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

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

Lekkasje vann vil ikke ledes tilstrekkelig til sluk pga. manglende fall. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn krav på 15 mm.

Noe vannansamling omliggende sluk i dusj ved spyling.

Vindu er plassert i våtsone, vindu og karmplister bør beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

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

Anbefalte tiltak overflater

Opprette oppbretta av membran/belegg i dørterskel, eventuelt montere waterguard som preakseptert løsning.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Belegg synlig klemt i sluk, ikke synlig ført under klemring.
Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tillutning sluk/klemring i dusj og under badekar.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Skadet festet tilknyttet dusjstang.
"Treg" oppsamling av vann i sisternen.
Renninger på vegg underliggende innredning, anbefaler sillikonerer i overgang servant/vegg.
Eller ingen spesielle merknader registrert utover noe brukslitasje på innredning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget systerne bør fremskaffes, og eller etablere en waterguard i tilknytning til innebygget systerne.
Nærmere kontroll/utbedring av flottør/pakning.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.
Merknader:
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Lekkasje vann vil ikke ledes tilstrekkelig til sluk pga. manglende fall. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn krav på 15 mm.
Noe vannansamling omliggende vegg i dusj ved spyling.
Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.
Vindu er plassert i våtsone, funksjon ivaretatt med tett dusjnise.
Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Opprette oppbretta av membran/belegg i dørterskel, eventuelt montere waterguard som preakseptert løsning.
Opprette overløp i sokkel til dusjnise, eventuelt montere dusjkabinett.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Belegg synlig klemt i sluk, ikke synlig ført under klemring.
Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tillutning sluk/klemring.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Renninger på vegg underliggende innredning, anbefaler sillikonerer i overgang servant/vegg.
Eller ingen spesielle merknader registrert.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget systerne bør fremskaffes, og eller etablere en waterguard i tilknytning til innebygget systerne.

Våtrom: Vaskerom/bi-inngang

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

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

Lekkasje vann vil ikke ledes tilstrekkelig til sluk pga. manglende fall. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn krav på 15 mm.

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

Anbefalte tiltak overflater

Opprette oppbretta av membran/belegg i dørterskel, eventuelt montere waterguard som preakseptert løsning.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Belegg synlig klemt i sluk, ikke synlig ført under klemring.

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tilllutning sluk/klemring.

Oppsummering av sanitærutstyr

Løs festet blandebatteri, fare for svelling i benkeplate ved mangelfull feste/tetting.

Svelling/slitt sokkel i innredning.

Eller ingen spesielle merknader registrert.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Sillikonere rørgjennomføring og festet blandebatteri.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Ringmuren er ikke synlig for kontroll.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.2.2025

Rapportdato
10.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: Alf Magnar Anda

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 forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir kommentert, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

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: Austhallet 4, 4353 Klepp stasjon

Kommunenr: 1120

Gårdsnr: 14

Bruksnr: 296

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2007 - Opplyst av eier.

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.
Etasjeskillet i trebjelkelag.
Saltak i tre som tekkes med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i aluminium.
Vinduer og dører med isolerglass.

Boligen fremstår i generell god stand iht. alder.

Registrerte anmerkninger skyldes hovedsakelig konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje.

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

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	199	155	44	0	24
Totalt m²	199	155	44	0	24

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	155	148	7	Entre/gang, 4 soverom, bad ved entre, wc, stue/spisestue/kjøkken, gang, bad, vaskerom/bi-inngang. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	155	148	7		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming.

Frittstående utvendig bod utgjør 9,40 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)
Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Utvendig bod tilknyttet garasje utgjør 8 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Terrasse platting av belegningsstein - 23,60 m² - TBA

Garasje - 27 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuksikring 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?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
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
<p>Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Platon er ikke synlig benyttet, ikke normal praksis ved denne typen ringmur konstruksjon.</p> <p>Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Tg:2 Iht NVE ligger eiendommen INNENFOR aktsomhets område for flom</p> <p>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.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Kontroll/oppspyling av drens anbefales. Terrenget må ha fall fra ringmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.</p>	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Kjørespor i asfalt i gårdsrom, påregnelig normalt ift. belastning.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Antatt oppført på komprimert drenerende masser, konferer med eier for ytterligere informasjon.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Ringmuren er ikke synlig for kontroll.

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Platting av belegningsstein, stedvis noe sig/retningsavvik, påregnelig normal, ingen behov for tiltak.	

6.4 Vinduer og dører



Registrert råte i vindu på soverom øst



Registrert råte i vindu på bad øst

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu i stue sør, og vindu på soverom ved bad mot øst skiftet i 2024.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, enkelte vinduer skiftet i 2021.

Nedbrytning i overflater som er utsatt for sol og fuktighet.

Registrert råte i vindu på bad og soverom øst, samt mindre del av stuevindu sør. Tg:3.

Fukt/svelling i vindusforing på soverom, ingen registrert fukt i omliggende gulv/vegg overflater.

Estimert reparasjonskostnad: 15 000 - 20 000,-

Merknader:

-Stedvis iring i beslag/hengsler, påregnelig normal, behov for handling.

-Enkelte vinduer gliper/siger i ramme, påregnelig med utbedring av innfesting/beslag for å hindre lekkasjer og skader.

-Begynnende svelling/avskalling i nedre del av ytterdør entre.

Normal tid før utskifting av stål vinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes, da spesielt på utsatte vinduer og dør mot sør.

Vindu på bad og soverom mot øst må påregnes skiftet.

Smøring av beslag/hengsler, stedvis justering av innfestning av beslag.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.5 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

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

Merknader:

- Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.
- Fasade er ikke utluftet omliggende vinduer og dører iht. anbefalinger, kondensering vil kunne oppstå.
- Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert. Inge registrert eller opplyste tilfeller av mus i bolig.
- Det er ikke opprettet anbefalte drengs/luftespalter overliggende vannbord, ingen registrert følgeskader.

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

- Opprette bedre utluftning/drensspalte over vannbord.
- Justere musetetting, eventuelt montere perforerte beslag.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Ventilasjonsrør i overgang yttertak/yttervegg, samt deler av bjelkelag er ikke tilstrekkelig isolert, fare for kondensering.

Deler av isolasjon var ikke tilstrekkelig justert på befaringsdagen. Dette fører til varmetap og faren for kondensering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justere isolasjon i bjelkelag, montere isolasjon på manglende del av ventilasjonsrør.

6.7 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det er ikke etablert spalter/lekting for lufting av takkonstruksjon. Ingen registrerte kondens/soppdannelser. Ellers ingen spesielle merknader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opprette luftespalter i panelt takutstikk.	

6.8 Takteking

Type teking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-1
Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder. Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.	

6.9 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.	

6.10 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-1

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og laminert benkeplate.
Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

- Manglende demping i dør til oppvaskmaskin.
- Påregnelig mindre justering av enkelte fronter.
- Noe mindre ujevnhets/svelling i skjøt benkeplate.

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-1

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.

6.11 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?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Montert brannslange.	

6.12 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende dreneringsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det er ikke synlig fuktsikring ved toalett, skader i omliggende gulv kan oppstå ved lekkasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablere en waterguard omliggende/tilknyttet vegg hengt toalett.	

6.13 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.	
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.	

6.14 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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-1

Vannrør fra antatt byggeår, ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør, rørkobling i fordeler skap, ingen registrert lekkasje.

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.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

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

6.15 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
El-bil lader montert i 2021 - Bravida Norge as	
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

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, noe mindre oppgradering utført i senere tid. Samsvarserklæringer fremlagt.

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 bygnings sakkyndig 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.

6.16 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser at det ble utført service av anlegget i 2022.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Ja

Oppsummering av vannbåren varme**TG-2**

Vannbåren varme og og tilknyttet anlegg er fra byggeåret.

Service ble utført i 2022.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

I følge eier må det foretas utskifting og oppgradering på anlegget på kortere sikt.

Konferer med eier for nærmer informasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anlegget anbefales sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.

6.17 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Utvendig bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2007, antatt

Størrelse

290L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Bereder fra antatt byggeåret, ingen spesielle merknader registrert, tilstand satt iht. alder.

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

Bereder nærmere seg 20 år, og en utskiftning må påregnes på sikt.

6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Eier opplyser at service ble utført i 2021.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert. Registrert iring/korrodering i aggregert på loft, dette skyldes kondens. Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Service på ventilasjonsanlegget anbefales.	

6.19 Våtrom: Bad ved entre



Ingen registrert fukt ved hulltaking.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og vegg.

Utstyr: Dusjnisjon, vegg hengt toalett, badekar og servant i innredning.

Mekanisk avtrekk.

Varme i gulv.

Ca 24 mm fall fra gulv ved dør til gulv slukrist i dusjnisjon, det er ikke montert dørterskel m/oppbrett av belegg.

Sluk under badekar er ikke besiktet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

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? Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

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

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

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

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

Lekkasje vann vil ikke ledes tilstrekkelig til sluk pga. manglende fall. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn krav på 15 mm.

Noe vannansamling omliggende sluk i dusj ved spyling.

Vindu er plassert i våtsone, vindu og karmplister bør beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

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

Anbefalte tiltak overflater

Opprette oppbretta av membran/belegg i dørterskel, eventuelt montere waterguard som preakseptert løsning.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Belegg synlig klemt i sluk, ikke synlig ført under klemring. Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
<p>Nærmere kontroll av tllslutning sluk/klemring i dusj og under badekar.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
<p>Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, badekar og servant i innredning.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
<p>Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Skadet festet tilknyttet dusjstang. "Treg" oppsamling av vann i sisternen. Renninger på vegg underliggende innredning, anbefaler sillikoneriing i overgang servant/vegg. Eller ingen spesielle merknader registrert utover noe brukslitasje på innredning.</p>	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
<p>Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, og eller etablere en waterguard i tilknytning til innebygget sisterner. Nærmere kontroll/utbedring av flottør/pakning.</p>	

Ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

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

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.20 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og vegg.

Utstyr: Dusjnisse, vegg hengt toalett, og servant i innredning.

Mekanisk avtrekk.

Varme i gulv.

Ca 4 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist, det er ikke montert dørterskel m/oppbrett av belegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved 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

Ingen registrert fukt ved hulltaking.

Oppsummering av overflater**TG-2**

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

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

Lekkasje vann vil ikke ledes tilstrekkelig til sluk pga. manglende fall. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn krav på 15 mm.

Noe vannansamling omliggende vegg i dusj ved spyling.

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

Vindu er plassert i våtsone, funksjon ivaretatt med tett dusjnische.

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

Anbefalte tiltak overflater

Opprette oppbretta av membran/belegg i dørterskel, eventuelt montere waterguard som preakseptert løsning.

Opprette overløp i sokkel til dusjnische, eventuelt montere dusjkabinett.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Belegg synlig klemt i sluk, ikke synlig ført under klemring.

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tillutning sluk/klemring.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnische, vegg hengt toalett, og servant i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Renninger på vegg underliggende innredning, anbefaler sillikonerer i overgang servant/vegg. Eller ingen spesielle merknader registrert.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget systerne bør fremskaffes, og eller etablere en waterguard i tilknytning til innebygget systerne.

Ventilasjon

Type ventilerer

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-1**

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

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.21 Våtrom: Vaskerom/bi-inngang



Ingen registrert fukt ved hulltaking.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og sparklet og malt vegg.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, innredning og sikringsskap.

Mekanisk avtrekk.

Varme i gulv.

Ca 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist, det er ikke montert dørterskel m/oppbrett av belegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

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

Lekkasje vann vil ikke ledes tilstrekkelig til sluk pga. manglende fall. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn krav på 15 mm.

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

Anbefalte tiltak overflater

Opprette oppbretta av membran/belegg i dørterskel, eventuelt montere waterguard som preakseptert løsning.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Belegg synlig klemt i sluk, ikke synlig ført under klemring.
Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tillutning sluk/klemring.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, innredning og sikringskap.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd systerne til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Løs festet blandebatteri, fare for svelling i benkeplate ved mangelfull feste/tetting.
Svelling/sliitt sokkel i innredning.
Eller ingen spesielle merknader registrert.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Sillikonere rørgjennomføring og festet blandebatteri.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.22 Øvrig: Garasje - 27 m2

Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur/plate i stødstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepanler.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i aluminium.
Aluminiums port m/port åpner.

Merknader:

- Stedvis korrodering i port og skinner.
- Utett omliggende port, fuktutslag i omliggende vegg.
- Svelling/avskalling i nedre del av dør til garasje.
- Svinnriss/sprekk i gulv i garasje og bod, synlig saltutslag. Ukjent om det er benyttet diffusjonsplast.

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

6.23 Øvrig: Skorstein over tak

Beskrivelse

Element pipe

Merknader innvendig:

- Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Pipe og bly over tak mangler tilsynelatende behandling, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).
Eventuelt montere heldekkende beslag.

6.24 Øvrig: Etasjeskillet

Beskrivelse

Toppdekker og overflater er hovedsakelig fra byggeåret, normal brukslitasje iht. alder.
Toppdekker i stue/spisestue/kjøkken oppgradert i 2021.

Merknad:

- Stedvis bruksmerker i overflater, påregnelig normalt iht. alder.
- Riss i veggplate ved ildsted.
- Stedvis gliper i overgang parkett/gulvlister, dette skyldes krymp/svinn ved oppføring.

Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt.
Det ble på befaringdagen ikke avdekket unormalt avvik, selv om disse må påregnes justert før en eventuelt monterer nytt toppdekke.

Enkel nivellering:

1. etasje

Ved enkel nivellering registreres det ca 3 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved entre.

Ved enkel nivellering registreres det ca 5 mm avvik på total planhet gulv i stue.

6.25 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med profilert hvit utførelse. (dørblad skiftet i 2021)

Overflater og låskasser i god stand iht. alder.

Merknad:

- Påregnelig med noe mindre justering av enkelte dører.
- Eier opplyser at skyvedørs skål tilknyttet dør til bad ved entre har falt ved siden av dør i kassett.

6.26 Øvrig: Støttemur

Beskrivelse

Støttemur av naturstein og betong, ingen registrerte avvik.

6.27 Øvrig: Renner og taknedløp

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av aluminium, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.

-Iring i takrenner/nedløp og festet.

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

6.28 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant