

Skjeraberget 36

4365 NÆRBØ

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1996

BRA: 154 m²

BRA-i: 130 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

7

TG-2

15

TG-3

3

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25257>

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

Våtrom: 2.etasje - Bad

Oppsummering

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

Belegg på gulv og våtromstapet på vegg.

Utstyr: Badekar, servant i innredning og toalett.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 5 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk under badekar. Fall mindre enn referansenivået.

10-15 mm dørterskel, synlig oppbrett av belegg.

Merknader:

-Svimerker i belegg etter varmekabler.

-Stedvis krakerling i innvendig hjørner.

-Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg under servant.

-Manglende håndtak til skapdør, påregnelig med enkelte justeringer av fronter.

-Fall til sluk er mindre enn referansenivået, oppbrett av belegg i dør tilfredsstillende ikke minstekrav på 15 mm.

Liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

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

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

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

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Anbefalte tiltak

Ingen umiddelbare behov, men anbefaler montering av dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

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.

Flis på gulv, sokkelflis og våtromstapet på vegg.

Utstyr: Dusjnise, servant og toalett.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 33 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Ca 18 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.

Merknader:

-Ikke synlig oppbrett av membran i dørterskler, eller i sluk, trolig er det benyttet primer som var normal ved oppførings tidspunktet. Primer tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet.

-Kvakeling/avskalling våtromstapet i dusjsonen og omliggende servant, fare for lekkasjer ved bruksendring.

-"Bom" manglende heft/dekning av fliselim under enkelte fliser veds slukrist. Fliser er stedvis noe ujevn montert.

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

-Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg under servant.

-Lokal fall til sluk er mindre enn referansenivået, noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling.

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

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

-Dør til våtrom mangler tilluftspalte.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Anbefalte tiltak

Anbefaler montering av dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: 1. etasje - Vaskerom

Oppsummering

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

Flis på gulv, sokkel flis og tapet på vegg.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin og utslagsvask.

Mekanisk avtrekk, ok.

Varmekabler i gulv.

Ca 23 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Ca 18-20 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.

Merknader:

-Ikke synlig oppbrett av membran i dørterskler, eller i sluk, trolig er det benyttet primer som var normal ved oppførings tidspunktet. Primer tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet.

-Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg under servant.

-Tapet på vegg, ikke tilfredstillende tetthet i våtsone omliggende utslagsvask.

-Stedvis riss i fuger, og "bom" manglende heft/dekning av fliselim under enkelte fliser. Fliser er stedvis noe ujevn montert.

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

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

-Dør til våtrom mangler tilluftspalte.

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler at det monteres waterguard i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering fra antatt byggeåret, anbefales spylt/vedlikeholdt med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Ikke synlig fuktsikring på ringmuren, varierende praksis på denne typen konstruksjon.

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

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Tg:2.

Terrenget rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overflatevann.

Iht NVE ligger boligen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

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.

Støttemur

Oppsummering

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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Stedvis tørke sprekker/avskalling i overflater terrassebord.

Terrassebord er stedvis montert tett, påregnelig med mangelfull avrenning.

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

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

Stedvis noe retningasavvik på platting av betongheller, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, normal slitasje iht. alder.

Merknader:

-Stedvis noe nedbrytning/tørkesprekker i rammer/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Stedvis iring i beslag, påregnelig normalt.

-Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes for liten utskifting av inneluften.

-Terrassedør nord/øst henger, behov for mindre justering. Skadet låsskinne, sprekk i ramme. Dør anbefales skiftet på sikt.

-Svelling/slitt overflate ytterdør entre.

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer av enkelte dører, samt smøring beslag/hengsler anbefales.

Utskifting av terrassedør pga. skade/slitasje må påregnes på sikt.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra byggeåret, god stand iht. alder.

Merknader:

- Noe nedbrytning/tørke sprekker på sider som er utsatt for sol og fuktighet.
- Det er ikke opprettet anbefalt drems/luftespalte over enkelte vannbord. Dårlig lufting/drens øker fuktbelastningen på treverket og hindrer god utlufting bak kledningen.
- Musetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert.
- Sprekk i vannbord tilknyttet ett skiftet vindu på soverom sør/vest.
- Sprekk i vindski sør/vest.

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

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

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

Anbefalte tiltak

Jevnlige rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

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

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det synes ikke etablert tilstrekkelig spalter/lekting for lufting på deler av takkonstruksjon, og det er ikke synlig luftespalter i panelte takutstikk utvendig. Fare for at det oppstår kondens/soppdannelser ved bruksendring av etasjen.

Loftsluke er ikke tilstrekkelig isolert og mangler vindtetting og pakninger. Fare for kondensering ved bruksendring.

Anbefalte tiltak

Opprette luftespalter i takkonstruksjonen og panelte takutstikk.

Opprette bedre ventilering av boligen generelt.

Montere isolert loftsluke m/stige.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast.

Ingen spesielle merknader registrert, tilstand satt iht. alder.

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

Anbefalte tiltak

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

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etableres for god personsikkerhet.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Sprekk i brannplate i ildsted.
Pipe over tak er ikke tilstrekkelig behandlet, fare for lekkasjer.
Pipevanger er kledd/tildøkket, kun 1 1/2 av pipeløp er synlig i 2 etasje.
Riss/krakelering i overgang pipevanger i 2. etasje.

Anbefalte tiltak

Montere brannstein i sotluke.
Skifte brannplate i ildsted.
Behandle pipe over tak.
Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Merknad:

-Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.
-Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ledningsnett

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

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

Anbefalte tiltak

Føre isolert kloakkluftning til takhatt.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra opplyst byggeår, ingen spesielle merknader registrert utover stedvis iring på kobberrør, ingen registrerte lekkasjer.

Merknader:

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.

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret.

Nye lyslister under kjøkkeninnredning montert i 2021, samsvarserklæring ikke fremvist.

Merknader:

-El-kontroll utført i 2023, dokumentasjon ikke fremvist.

-Feste/etterstramme enkelte koblingsbokser/lokk.

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

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe luft til luft (produksjonsår 2011), ingen registrerte eller opplyste avvik.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Korrodering i utvendiges braketter.

Anbefalte tiltak

Jevnlig service av anlegget.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Ingen spesielle avvik 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

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

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har mekanisk avtrekk på våtrom, bolig for øvrig er ventilert via tilluftsventiler i vindu.

Kondensering/avskalling i vinduskarmer, dette skyldes for liten utskifting av inneluft.

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler at det opprettes tilluftsventiler i yttervegg.

Ventilasjons aggregat har oversteget forventet levetid, påregnelig med oppgradering på sikt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.11.2024

Rapportdato
21.11.2024

Hjemmelshavere

Navn: Grethe Marie Gausland

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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

DUO TAKST AS
R o g a l a n d



Om bygningssakkyndig:

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

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

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

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

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

Egne premisser:

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

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

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

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

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

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom/kott og utvendige boder og garasjer på befaringdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

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

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

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Skjeraberget 36, 4365 Nærbø

Kommunenr: 1119

Gårdsnr: 26

Bruksnr: 809

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1996 - lht. eiendomsverdi

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Rækkehus som er oppført med ringmur/plate i betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende tre paneler.
Tre bjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen generelt fremstår i god stand iht. alder.
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon/teknisk levetid, og normal brukslitasje.

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

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	75	75	0	0	21
2. etasje	55	55	0	0	0
Garasje	24	0	24	0	0
Totalt m²	154	130	24	0	21

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	75	74	1	Entre/gang, bad, vaskerom, stue, kjøkken/tv-stue. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod under trapp. - BRA-i (internt bruksareal)
2. etasje	55	51	4	Stue/gang, 3 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
Garasje	24	0	24		Garasje. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	154	125	29		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det var ikke framlagt godkjente byggetegninger på befaringdagen, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet manglende plantegninger.

Terrasse - 20,60 m²- TBA

Garasje - 24 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 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?	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)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
<p>Drenering fra antatt byggeåret, anbefales spylt/vedlikeholdt med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Ikke synlig fuktsikring på ringmuren, varierende praksis på denne typen konstruksjon.</p> <p>Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.</p> <p>Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Tg:2. Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overflatevann. Iht NVE ligger boligen UTENFOR aktsomhets område for flom.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Kontroll/oppspyling av drens anbefales. 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.</p>	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Gulv på grunn, Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
<p>Ingen spesielle merknader registrert på synlig del av ringmur.</p>	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-2
Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning. Ingen umiddelbar behov for tiltak.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	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?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Stedvis tørke sprekker/avskalling i overflater terrassebord. Terrassebord er stedvis montert tett, påregnelig med mangelfull avrenning. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling. Stedvis noe retningasavvik på platting av betongheller, ingen umiddelbar behov for tiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling må påregnes.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2. etasje Vindu på soverom sør/vest skiftet i 2024. 1.etasje Glass i terrassedør sørvest skiftet i 2023.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmmer, 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
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
<p>Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, normal slitasje iht. alder.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Stedvis noe nedbryting/tørkesprekker i rammer/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet. -Stedvis iring i beslag, påregnelig normalt. -Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmmer, dette skyldes for liten utskiftning av inneluften. -Terrassedør nord/øst henger, behov for mindre justering. Skadet låsskinne, sprekk i ramme. Dør anbefales skiftet på sikt. -Svelling/slitt overflate ytterdør entre. <p>Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.</p> <p>Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer av enkelte dører, samt smøring beslag/hengsler anbefales. Utskifting av terrassedør pga. skade/slitasje må påregnes på sikt.</p>	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning opplyst malt i 2023.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Utvendig kledning fra byggeåret, god stand iht. alder.

Merknader:

- Noe nedbrytning/tørke sprekker på sider som er utsatt for sol og fuktighet.
- Det er ikke opprettet anbefalt drengs/luftespalte over enkelte vannbord. Dårlig lufting/drens øker fuktbelastningen på treverket og hindrer god utlufting bak kledningen.
- Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert.
- Sprekk i vannbord tilknyttet ett skiftet vindu på soverom sør/vest.
- Sprekk i vindski sør/vest.

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

Jevnlige rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

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

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Det synes ikke etablert tilstrekkelig spalter/lekting for lufting på deler av takkonstruksjon, og det er ikke synlig luftespalter i panelte takutstikk utvendig. Fare for at det oppstår kondens/soppdannelser ved bruksendring av etasjen.

Loftsluke er ikke tilstrekkelig isolert og mangler vindtetting og pakninger. Fare for kondensering ved bruksendring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprette luftespalter i takkonstruksjonen og panelte takutstikk.

Opprette bedre ventilering av boligen generelt.

Montere isolert loftsluke m/stige.

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
------	-------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
<p>Takrenner og nedløp av plast. Ingen spesielle merknader registrert, tilstand satt iht. alder.</p> <p>Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
<p>Ingen spesielle merknader registrert. Merknader ift. luftning kommentert under loft konstruksjon.</p>	

6.10 Taktekking

Type tekking	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 tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking

TG-1

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

Tilstand er satt iht alder.

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

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

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på 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-2

Det er ikke montert snøfangere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger anbefales etableres for god personsikkerhet.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag

Enkel nivellering:

Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på +- 10 mm på total planhet gulv ved stikkmålinger i etasjer.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen.

Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Merknader overflater

-Toppdekker hovedsakelig fra byggeåret, stedvis noe spenninger, gliper og brukslitasje registrert, påregnelig normalt iht. alder.

-Stedvis riss i plateskjøter over dører, stedvis krakelering i innvendig tapetserte vegg hjørner. Tg:2.

Ingen umiddelbar behov for tiltak.

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

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

Sprekk i brannplate i ildsted.

Pipe over tak er ikke tilstrekkelig behandlet, fare for lekkasjer.

Pipevanger er kledd/tildekket, kun 1 1/2 av pipeløp er synlig i 2 etasje.

Riss/krakelering i overgang pipevanger i 2. etasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere brannstein i sotluke.

Skifte brannplate i ildsted.

Behandle pipe over tak.

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.
Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.
Merknad:
-Enkelte fronter må påregnes justert.
-Fugeslipp i overgang benkeplate/vegg.

Generell info:

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

Anbefaler montering av waterguard og komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.

6.15 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
Brannslukningsapparat er ikke kontrollert.	

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1
<p>Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår, god stand iht. alder. Stedvis noe brukslitasje i trinn. Håndløpere har behov for etterstramming.</p>	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
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?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
<p>Bygningens avløpsrør fra byggeår, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.</p> <p>Merknad: -Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken. -Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Føre isolert kloakkluftning til takhatt.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	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 opplyst byggeår, ingen spesielle merknader registrert utover stedvis iring på kobberrør, ingen registrerte lekkasjer.

Merknader:

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.19 Elektrisk

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

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret.
Nye lyslister under kjøkkeninnredning montert i 2021, samsvarserklæring ikke fremvist.

Merknader:

- El-kontroll utført i 2023, dokumentasjon ikke fremvist.
- Feste/etterstramme enkelte koblingsbokser/lokk.

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 eiltsyn) 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
Seneste service utført i 2023.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral

Varmepumpe luft til luft (produksjonsår 2011), ingen registrerte eller opplyste avvik.
Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.
Korrodering i utvendiges braketter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig service av anlegget.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod under trapp.

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1996, antatt.	
Størrelse	
200L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
<p>Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid. Ingen spesielle avvik registrert, tilstand satt iht. alder.</p> <p>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.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>Bygningen har mekanisk avtrekk på våtrom, bolig for øvrig er ventilert via tilluftsventiler i vindu. Kondensering/avskalling i vinduskarmer, dette skyldes for liten utskifting av inneluften. Ventilasjons aggregatet 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	
<p>Anbefaler at det opprettes tilluftsventiler i yttervegg. Ventilasjons aggregat har oversteget forventet levetid, påregnelig med oppgradering på sikt.</p>	

6.23 Våtrom: 2.etasje - Bad

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

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

Belegg på gulv og våtromstapet på vegg.

Utstyr: Badekar, servant i innredning og toalett.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 5 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk under badekar. Fall mindre enn referansenivået.

10-15 mm dørterskel, synlig oppbrett av belegg.

Merknader:

-Svimerker i belegg etter varmekabler.

-Stedvis krakerling i innvendig hjørner.

-Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg under servant.

-Manglende håndtak til skapdør, påregnelig med enkelte justeringer av fronter.

-Fall til sluk er mindre enn referansenivået, oppbrett av belegg i dør tilfredsstillende ikke minstekrav på 15 mm.

Liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

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

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

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

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Anbefalte tiltak

Ingen umiddelbare behov, men anbefaler montering av dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.24 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

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

Flis på gulv, sokkelflis og våtromstapet på vegg.

Utstyr: Dusjnische, servant og toalett.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 33 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Ca 18 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.

Merknader:

-Ikke synlig oppbrett av membran i dørterskler, eller i sluk, trolig er det benyttet primer som var normal ved oppførings tidspunktet. Primer tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet.

-Kraquelering/avskalling våtromstapet i dusjsonen og omliggende servant, fare for lekkasjer ved bruksendring.

-"Bom" manglende heft/dekning av fliselim under enkelte fliser veds slukrist. Fliser er stedvis noe ujevn montert.

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

-Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg under servant.

-Lokal fall til sluk er mindre enn referansenivået, noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling.

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

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

-Dør til våtrom mangler tilluftspalte.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Anbefalte tiltak

Anbefaler montering av dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.25 Våtrom: 1. etasje - Vaskerom

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

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

Flis på gulv, sokkel flis og tapet på vegg.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin og utslagvask.

Mekanisk avtrekk, ok.

Varmekabler i gulv.

Ca 23 mm fall fra gulv ved dør til topp slukris.

Ca 18-20 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.

Merknader:

-Ikke synlig oppbrett av membran i dørterskler, eller i sluk, trolig er det benyttet primer som var normal ved oppførings tidspunktet. Primer tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet.

-Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg under servant.

-Tapet på vegg, ikke tilfredsstillende tetthet i våtsone omliggende utslagvask.

-Stedvis riss i fuger, og "bom" manglende heft/dekning av fliselim under enkelte fliser. Fliser er stedvis noe ujevn montert.

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

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

-Dør til våtrom mangler tilluftspalte.

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler at det monteres waterguard i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.26 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med profilert trehvitt utførelse.

Overflater og låskasser i god stand iht. alder.

Merknader:

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

- Enkelte dører henger og tar i terskel/karm, påregnelig med mindre justeringer.

- Skyvedør kjøkken tilslutter karm skjevt, påregnelig med mindre justering av dør og hank.

6.27 Øvrig: Garasje - 24 m2

Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanler.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Aluminiums port m/port åpner.(antatt montert i 2017)

Merknader:

- Råte/nedbrytning i nedre del av brystning tilknyttet ytterdør.
- Vannmerker på bakside av kledning samt veggplater ved port.
- Korrodering i skinne til port.
- Stag er ikke ipusset.

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

6.28 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant