

Kvednaberget 45

4332 FIGGJO

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1977

BRA: 289 m²

BRA-i: 252 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

8

TG-2

29

TG-3

2

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, tilleggssbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30644>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Rom under terreng

Oppsummering

Det er synlige fuktskader i overflater uinnredet kjeller rom.

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg, tilsynelatende for lite luftning bak påførende vegger.

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

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Påførede yttervegger og oppførede gulv i kjeller kan være en risikokonstruksjon, fukt kan skyldes kondens, at grunnmuren transporterer fukt eller svikt i utvendig fuktbeskyttelse/drenering.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Øvrig: Hage stue

Oppsummering

Hage stue fremstår som uttett.

Det er registrert tegn etter en tidligere lekkasje i overgang gulv/yttervegg, enkelte fliser på gulvet har sprukket/løsnet, dårlig heft/bom i flis.

Det må påregnes tiltak for å hindre vanninntrenging, årsak skader anbefales undersøkt nærmere, og skadeomfang avklart deretter.

Anbefalte tiltak

Det er påregnelig med tiltak for å hindre vanninntrenging, utbedring av påviste skader og utskiftning av flislagt gulv i berørt område.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast er ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påført og kledd.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er synlige fuktskader i overflater i kjeller rom og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier.

Kalk/saltutslag i uinnredet kjeller rom, indikerer transport av fukt.

Anbefalte tiltak

Antatt normal elde/slitasje på drens, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig.

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

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

Kjeller bør holdes under observasjon, nærmere undersøkelse av drenering rundt bolig anbefales.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Enkelte riss/sprekker i utvendig puss på grunnmur, over tid vil det kunne forekomme noe avskalninger i pussen.

Det mangler finpussing av grunnmur rundt kjellerdør.

Anbefalte tiltak

Normal levetid for puss/ompussing er 10 til 40 år.

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

Støttemur

Oppsummering

Salt/kalkutslag i utvendig puss på støttemur ved kjellervange indikerer transport av fukt, over tid vil det kunne forekomme noe avskalninger i pussen.

Gjerde i terreng ved gårdsrom er ut av lodd og mangler ferdigstillelse.

Sig i terreng/gårdsrommet belagt med belegningsstein.

Anbefalte tiltak

Drenerende tiltak ved støttemurer må vurderes.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Mindre ujevnheter i terrassegulv, kan skyldes manglende fundamentering.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.

Terrasse fasade øst er nedslitt, lysgrav er ikke tildekket, bør sikres mot fall, evt. etablere rist.

Balkong.

Rekkverkshøyden er målt til 84 cm. lavere enn forskriftskravet 90 cm ved oppføringstidspunkt, og lavere en dagens krav på 100 cm.

Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold, balkong og den eldste terrasse har behov for overflatebehandling.

Lysgrav er ikke tildekket, bør sikres mot fall, evt. etablere rist.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder, påregnelig med noe nedbrytning i overflater/karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger låskasser og beslag.

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

Enkelte vindu/dører har behov for noe justering.

Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Det må påregnes utskiftninger på de eldste og mest utsatte vinduer på sikt.

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

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

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

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

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning med varierende alder, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder.

Det er stedvis oppdaget nedbrytning/råteskader i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Det registreres stedvis råteskader i tre kledning, ved vindskier.

Stedvis liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Manglende lufting kan gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

For å avdekke tilstand må ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon.

TG.3 Estimert kostnad for lokale tiltak utv. fasade kr. 10.000-20 000. kostnader kan påløpe med skjulte forhold.

- Det registreres stedvis råteskader i tre kledning, ved vindskier.

- Yttervegg overgang fundament ved hage stue fremstår som utett anbefales kontrollert.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Ventilasjonskanaler på loft er ikke tilstrekkelig isolerte, dette kan føre til at damp inne i kanalen kondenserer og returnerer til himling som vann.

Deler av isolasjon ligger noe tett inntil sutaket, luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp.

Vannmerke i sutaket rundt pipe/rørgjennomføringer. Dette kan skyldes at papp oppå sutaket ikke har tilstrekkelig oppbrett rundt gjennomføringen.

Anbefalte tiltak

Innvendig sutak på loft anbefales innsisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkningen.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Bly i overgang tak/vegg er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.

Anbefalte tiltak

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

Utskifting av takrenner må påregnes.

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekkning.

Oppsummering

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Det registreres noe svai/nedbøy i takflaten.

Det er ikke registrert luftespalter i raftekaske eller lekting for lufting av takkonstruksjon.

- Vannmerker i sutak på loft ved takoverganger indikerer tidligere utettheter, skyldes antatt eldre forhold.

- Ventilasjonskanaler på loft er ikke tilstrekkelig isolerte, dette kan føre til at damp inne i kanalen kondenserer og returnerer til himling som vann. Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.

Anbefalte tiltak

Innvendig sutak på loft anbefales innsisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen kan anbefales med bakgrunn i påviste forhold.

Taktekking

Oppsummering

Taktekking er fra byggeåret, og med tanke på alder er det risiko for at lekkasjer kan oppstå.

Taket er antatt tekkt med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget.

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

- Enkelte eldre vannmerker i sutak på loft indikerer tidligere utettheter.

- Det er ikke montert fugletetting under taksteinen

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

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

Anbefalte tiltak

Taktekkingen anbefales lagt om/skiftes pga. alder.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe svikt/spenninger/knirk i parkett kan forekomme som følge av dette.

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette.

Sprekk i blokk ved garasje. Skjevt gulv i stue og kjeller.

Det registreres stedvis knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Ref. riss/sprekk/bom i flislagt gulv hagestue.

Kjeller stedvis glipper i himling med takpanel.

Anbefalte tiltak

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Hagestue, flislagt gulv for å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe over tak med påmontert beslag, kun besiktet fra bakkenivå.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på feiekontroll.

Mindre riss/sprekk i brann mur vedovn i kjeller.

Det skal være 30 cm fra feie- og sotluke til brennbart materiale.(kjeller)

Tegn etter tidligere fukt/saltutslag på pipe loft, dette tyder på at pipen transportert fukt. Antatt eldre forhold før beslag på pipe over tak ble montert.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag kan feiekontroll inspeksjon av ildsted/pipe anbefales

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i eik og mørk benkeplate, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitasjer.

TG.2 gitt pga. alder.

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.

Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.

Påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det kan vurderes å montere en vannstopper under vask, for å begrense fuktskader ved en evt. vannlekkasje.

Toalettrom

Oppsummering

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på en godkjent løsning.

Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe knirk, slitasje og småhakk i overflater.

Innvendig trapp er ikke barnesikker iht dagens krav vedr avstand mellom spiler Maks avstand mellom horisontale bord i rekkverk er 2 cm.

Det mangler deler av rekkverk/håndlist ved trapp 1.etasje, anbefales etablert for bedre personsikkerhet (barna sikring)

Det mangler håndløper på veggen ved utv. kjellertrapp

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

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

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom.

Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for å ikke tørke ut i vannlås.

Vannledninger

Oppsummering

Tiltak: Totalrenovert bad i 1.etg i oktober 2018 (Kverme Rør) Laget vaskerom i kjeller ca 2020 (Combihus) Ny VVB samtidig som vaskerom i kjeller.

Utført av fagfolk ifølge eier, Kverme rør og Combihus

Stoppekran skjult i vegg ved trapp mellom kjeller og 1.etasje, ikke vannsikret.

Vannrør i kobber som er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kobberrør utekran og uttak i garasje er ikke isolert, kan være utsatt for frost.

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

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

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

Anbefalte tiltak

Normal tilsyn/vedlikehold.

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

Eldre vannledninger fra byggeåret anbefales skiftet.

Elektrisk

Oppsummering

TG 2. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Deler av Elanlegget er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Varmesentral

Oppsummering

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år.

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold/servise anbefales.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år, servise avtale anbefales.

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen er generelt noe lite utluftet og det er tegn til kondensering i vinduskarmer og på utsatte steder. Ventilasjon bør vurderes oppgradert med mekanisk fuktstyrt avtrekk. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften. Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften. Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften. - Wc og vaskerom i kjeller har kun naturlig av luftning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk på vaskerom og wc. Anbefaler at det opprettes bedre ventiler i bolig, da spesielt i rom uten ventiler. Tilluftspalter ved manglende dører anbefales etablert for optimal ventilerings.

Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

Våtrom: Bad 1.etasje

Oppsummering av overflater

Det registreres svakt fall til sluk utenfor badekar, det er ikke tilkomst til sluk under badekar, fast montert. Det ble ikke registrert oppbrett av membran mot terskel i dør, membran er derimot registrert ved avløpsrør under vask. Sluk og fall mot sluk under badekar er ikke kontrollert. Tegn etter vannsøl i bunn av listverk dør. Gulvet utenfor har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Badekar m/dusj er plassert i vårt sone dusj. Tegn etter kondens i vindu.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Det anbefales å etablere bedre tilgang til sluk under badekar, vedlikehold/rens..

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke tilstrekkelig adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstand. Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke synlig etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Bedre tilkomst til sluk/avløp under badekar etableres, rens/vedlikehold. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Våtrom: Bad kjeller

Oppsummering av overflater

Gulvet er flatt og stedvis motfall mot toalett, uheldig fall på gulvet i dusj, vann spredtes utover gulvet mot toalett ved bruk av dusj. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt. Luftlommer under vinylbelegg ved sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Fall på gulvet utbedres. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Luftlommer under vinylbelegg ved sluk.

Alder på membran/ tettesjikt.

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon.

Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater mot våtsone på våtrommet.

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak fukt

Normal tilsyn. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Våtrom: Vaskerom kjeller

Oppsummering av overflater

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

Ca 0,5 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist, dørterskel på 25 mm, synlig oppbrett av belegg.

Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt.

Ufagmessig overgang gulvbelegg og panelplater på vegg, utførelse mot påførende vegg bak stoppekran fremstår som utett, evt. luftlommer/trekk kan føre til kondens i tettesjikt mellom yttervegg og påførte vegg.

Panel på vegg er ikke egnet som vanntett sjikt.

Anbefalte tiltak overflater

Påpekte forhold undersøkes nærmere.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Noe misfarging i vinylbelegg rundt sluk.

Riss/sprekk i sveiset belegg med oppbrett mot vegg bak stoppekran.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer og overgang vegg bak stoppekran kan gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Oppsummering av ventilasjon

Vaskerom har kun naturlig avtrekk, og tilsynelatende noe lite kapasitet på utluftning, dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette.

Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

Dagens krav til utskiftning av inneluft kan vanskelig oppnås.

Rommet er ikke tilstrekkelig ventilert, manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk.

Lovlighet

Boligen har åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)

Innredet areal i kjeller tilfredsstiller ikke krav til varig opphold.
Delt kjellerstue for å lage et ekstra soverom. Det er sendt søknad om bruksendring til kommunen ifølge eier

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

Enkelte rom for varig opphold i underetasjen tilfredsstiller ikke alle kravene i dagens byggeforskrift for rømning fra vindu.
Kjellervinduet har krav om minimum fri høyde på 60 cm og fri bredde på 50 cm bredde, samtidig må summen av bredde og høyde være minst 1,5 meter.
Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

29.4.2025

Rapportdato

14.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: Matthias Kommedal

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Sara Juliane Kommedal

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Walther Schoenmaker

Telefon: 48055432

Schoenmaker

Firma: EIENDOM CONSULT JÆREN AS

Epost: walther@eiendom-consult.no

Eiendom Consult

Adresse: Vardheivegen 11, 4344 Bryne

Om bygningssakkyndig:

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver i Eiendom Consult Jæren AS.

Rotfestet i Bryne på Jæren, vi har langtidserfaring i fra eiendoms bransjen både privat, næring og offentlig sektor.

Vi leverer i hovedsak takserings tjenester sentrert på Jæren/Rogaland. Byggeteknisk bistand, energirådgivning kombinert med taksttjenester som f. eks. tilstandsvurdering av bolig og næringsbygg.

Øvrige tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, Reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom og luft tetthet, vurdering av feil og mangler ved eierskifte. Verditaksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert medlem av Norsk Takst og NITO, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning, vi utfører oppdrag utover hele Jæren/Rogaland.

Som autorisert medlem av Norges Takst settes det krav til oss, samt foresettes det obligatorisk etterutdanning for å opprettholde kunnskap.

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Hjemmeside: www.eiendom-consult.no

Med vennlig hilsen

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver

Eiendom Consult AS

Egne premisser:

Det er ikke foretatt radon måling eller andre geotekniske undersøkelser av grunnen i berørt område.

Enkelte rom for varig opphold i underetasjen tilfredstiller ikke alle kravene i dagens byggeforskrift for rømning fra vindu. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

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

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.

Det ble ikke registrert krypkjeller, dersom det finnes krypkjeller påpekes det at dette er en risikokonstruksjon og bør kontrolleres/inspiseres med jevne mellomrom.

Krypkjeller bør ikke benyttes som lagerplass, spesielt ikke til organisk materiale.

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.

Det er forøvrig utført ufagmessig arbeid i og på boligen som ikke er nærmere beskrevet i rapporten.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll i byggeforskrift og gitt byggetillatelse ang krav til brann mellom bolig, garasje og utv. bod.
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsbygninger gis kun en enkel beskrivelse.

Informasjon om boligen

Adresse: Kvednaberget 45, 4332 Figgjo

Kommunenr: 1108

Gårdsnr: 28

Bruksnr: 225

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1977 - Eiendomsverdi på nett

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert område på Figgjo, i Sandnes kommune.

Bebyggelse.

Enebolig som er oppført med grunnmur og stedstøpt plate i betong.

Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler og fasadeplater.

Trebjelkelag mellom etasjer.

Valmet tak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører med isolerglass.

Oppvarming.

Varmepumpe, vedovn i hagestue og kjellerstue, ellers elektrisk varme gulv på bad.

Tomt.

Tomten er opparbeidet, belegningsstein i gårdsrommet.

Parkering på gårdsrommet og plass til bil i garasje.

Sammendrag.

Bygningen er generelt i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som i hovedsak skyldes alder, manglende vedlikehold og konstruksjon.

Det er påregnelig med noen påkostninger for utbedringer av enkelte påpekte tilstandsanmerkninger på sikt.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og levetid på bygningsdelene.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1986	Boligen er tilbygget, 1986-1994/1995. Totalrenovert bad i 1.etg i oktober 2018 (Kverme Rør) Laget vaskerom i kjeller ca 2020 (Combihus) Ny VVB samtidig som vaskerom i kjeller. Dokumentasjon er ikke fremlagt, opplysninger fremskaffet av eier.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	127	127	0	0	0
1. etasje	162	125	37	0	40
Totalt m²	289	252	37	0	40

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	127	94	33	Gang, bad, vaskerom kjellerstue, 2 soverom.	Grovkjeller, matbod, kjølerom.
1. etasje	159	122	37	Vindfang, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, wc, vaskerom og hagestue.	Matbod, bod, kjølerom, kjeller rom. Garasje, utv.bod. (Bra-e) Loft, areal er ikke målbare.
Totalt m²	286	216	70		

Kommentar til arealberegning

Garasje og hagebod er tatt med i BRA-e, inkl. skillevegger.
Hagestue er vurdert som P-rom. Terrasse på ca. 36 m2 og balkong på ca. 4 m2.
Terrasser/balkong arealet må betraktes som ca.
Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.
Mindre avvik kan forekomme på grunn av bygningens utforming og ulike vegg konstruksjoner.
Varierende takhøyde i snitt under 240 cm, kjeller deler av takhøyde er lavere enn 2.20. dette er under dagens anbefalte minste krav i byggeforskrift til rom for varig opphold, rommene er likevel tatt med i rapport.
Grovkjeller: deler av takhøyde i kjeller er enkelte steder lavere enn 1,90 som er grensen for målbart areal, det er likevel beregnet areal i hele kjelleren.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Grunnmursplast er ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påforet og kledd. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det er synlige fukskader i overflater i kjeller rom og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier. Kalk/saltutslag i uinnredet kjeller rom, indikerer transport av fukt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Antatt normal elde/slitasje på drens, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig. 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. Kjeller bør holdes under observasjon, nærmere undersøkelse av drenering rundt bolig anbefales.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Annet
Grunnmur i betongblokker, pusset.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Enkelte riss/sprekker i utvendig puss på grunnmur, over tid vil det kunne forekomme noe avskalninger i pussen.

Det mangler finpussing av grunnmur rundt kjellerdør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal levetid for puss/ompussing er 10 til 40 år.

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

6.3 Støttemur



Beskrivelse

Støttemur oppført i betongblokker pusset.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

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

Nei

Oppsummering av støttemur

TG-2

Salt/kalkutslag i utvendig puss på støttemur ved kjellervange indikerer transport av fukt, over tid vil det kunne forekomme noe avskalninger i pussen.

Gjerde i terreng ved gårdsrom er ut av lodd og mangler ferdigstillelse.

Sig i terreng/gårdsrommet belagt med belegningsstein.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenerende tiltak ved støttemurer må vurderes.

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng

Innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Kjeller er innredet i senere tid, ekstra soverom er etablert ifølge eier.
Ukjent om bruksendring foreligger.

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

Ja

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

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei



Fukt, kalk/saltutslag påvist i grovkjeller.

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Det er synlige fuktskader i overflater uinnredet kjeller rom.
 Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg, tilsynelatende for lite luftning bak påførende vegger.
 Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.
 Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.
 Påførede yttervegger og oppførede gulv i kjeller kan være en risikokonstruksjon, fukt kan skyldes kondens, at grunnmuren transpoterer fukt eller svikt i utvendig fuktbeskyttelse/drenering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
 Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type

Balkong, Terrasse

Det er etablert 2 stk markterrasse i impregneret trevirke.
 Det er etablert en balkong i impregneret trevirke.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Terrasse mot sør er oppført i senere tid.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Er det krav til rekkverk?

Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
--	----

Er balkong / terrassen tekket?	Nei
--------------------------------	-----

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
--	-------------

Mindre ujevnheter i terrassegulv, kan skyldes manglende fundamentering.
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.
Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.
Terrasse fasade øst er nedslitt, lysgrav er ikke tildekket, bør sikres mot fall, evt. etablere rist.
Balkong.
Rekkverkshøyden er målt til 84 cm. lavere enn forskriftskravet 90 cm ved oppføringstidspunkt, og lavere en dagens krav på 100 cm.
Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal vedlikehold, balkong og den eldste terrasse har behov for overflatebehandling.
Lysgrav er ikke tildekket, bør sikres mot fall, evt. etablere rist.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og dører med isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Enkelte vinduer er skiftet i senere tid.

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?	Ja
---	----

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
--	----

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
---	-------------

Vinduer og dører med varierende alder, påregnelig med noe nedbrytning i overflater/karmmer som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger låskasser og beslag.
Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.
Enkelte vindu/dører har behov for noe justering.
Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.
Det må påregnes utskiftninger på de eldste og mest utsatte vinduer på sikt.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

6.7 Yttervegger



Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er foretatt lokale utbedringer/ utskiftninger.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Utvendig kledning med varierende alder, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder.
Det er stedvis oppdaget nedbrytning/råteskader i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.
Det registreres stedvis råteskader i tre kledning, ved vindskier.
Stedvis liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Manglende lufting kan gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.
Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.
For å avdekke tilstand må ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon.

TG.3 Estimert kostnad for lokale tiltak utv. fasade kr. 10.000-20 000. kostnader kan påløpe med skjulte forhold.

- Det registreres stedvis råteskader i tre kledning, ved vindskier.
- Yttervegg overgang fundament ved hage stue fremstår som utett anbefales kontrollert.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
-----------	-----------

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	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)	TG-2
Ventilasjonskanaler på loft er ikke tilstrekkelig isolerte, dette kan føre til at damp inne i kanalen kondenserer og returnerer til himling som vann. Deler av isolasjon ligger noe tett inntil sutaket, luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp. Vannmerke i sutaket rundt pipe/rørgjennomføringer. Dette kan skyldes at papp oppå sutaket ikke har tilstrekkelig oppbrett rundt gjennomføringen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Bly i overgang tak/vegg er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. Utskifting av takrenner må påregnes. En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.	

6.10 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Valmet tak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert. Det registreres noe svai/nedbøy i takflaten. Det er ikke registrert luftespalter i raftekaske eller lekting for lufting av takkonstruksjon. - Vannmerker i sutak på loft ved takoverganger indikerer tidligere utettheter, skyldes antatt eldre forhold. - Ventilasjonskanaler på loft er ikke tilstrekkelig isolerte, dette kan føre til at damp inne i kanalen kondenserer og returnerer til himling som vann. Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen. Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen kan anbefales med bakgrunn i påviste forhold.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Takstein, Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Pipe over tak er påmontert beslag.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av takteking**TG-2**

Takteking er fra byggeåret, og med tanke på alder er det risiko for at lekkasjer kan oppstå. Taket er antatt tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget. Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

- Enkelte eldre vannmerker i sutak på loft indikerer tidligere utettheter.

- Det er ikke montert fugletetting under taksteinen

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taktekingen anbefales lagt om/skiftes pga. alder.

6.12 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-1**

Tak opplegg fra før krav ble satt _TEK 97 Byggverk skal sikres slik at is og sne ikke kan falle ned på steder hvor personer kan oppholde seg.

Det gjøres oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten over inngangsparti og terrasse Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Noe svikt/spenninger/knirk i parkett kan forekomme som følge av dette.

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette.

Sprekk i blokk ved garasje. Skjevt gulv i stue og kjeller.

Det registreres stedvis knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Ref. riss/sprekk/bom i flislagt gulv hagestue.

Kjeller stedvis glipper i himling med takpanel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.
Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv.
Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.
Hagestue, flislagt gulv for å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-2**

Pipe over tak med påmontert beslag, kun besiktet fra bakkenivå.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på feiekontroll.
Mindre riss/sprekk i brann mur vedovn i kjeller.
Det skal være 30 cm fra feie- og sotluke til brennbart materiale.(kjeller)
Tegn etter tidligere fukt/saltutslag på pipe loft, dette tyder på at pipen transportert fukt. Antatt eldre forhold før beslag på pipe over tak ble montert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag kan feiekontroll inspeksjon av ildsted/pipe anbefales

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

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

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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i eik og mørk benkeplate, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitasjer.

TG.2 gitt pga. alder.

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.

Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.

Påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det kan vurderes å montere en vannstopper under vask, for å begrense fuktskader ved en evt. vannlekkasje.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerer ved enkel test.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Ja

Innredet areal i kjeller tilfredsstiller ikke krav til varig opphold.

Delt kjellerstue for å lage et ekstra soverom. Det er sendt søknad om bruksendring til kommunen ifølge eier

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

Brukstillatelse foreligger datert 14.06.1977.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Ja

Enkelte rom for varig opphold i underetasjen tilfredsstiller ikke alle kravene i dagens byggeforskrift for rømning fra vindu.

Kjellervinduet har krav om minimum fri høyde på 60 cm og fri bredde på 50 cm bredde, samtidig må summen av bredde og høyde være minst 1,5 meter.

Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje, alder på anlegg er ikke kontrollert.

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Ja

Er det manglende drengåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering
Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på en godkjent løsning.
Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

6.18 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket 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?

Ja

Oppsummering av trapp**TG-2**

Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe knirk, slitasje og småhakk i overflater.
Innvendig trapp er ikke barnesikker iht dagens krav vedr avstand mellom spiler Maks avstand mellom horisontale bord i rekkverk er 2 cm.
Det mangler deler av rekkverk/håndlist ved trapp 1.etasje, anbefales etablert for bedre personsikkerhet (barna sikring)
Det mangler håndløper på veggen ved utv. kjellertrapp

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler.
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad.
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn.
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom.
Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for å ikke tørke ut i vannlås.

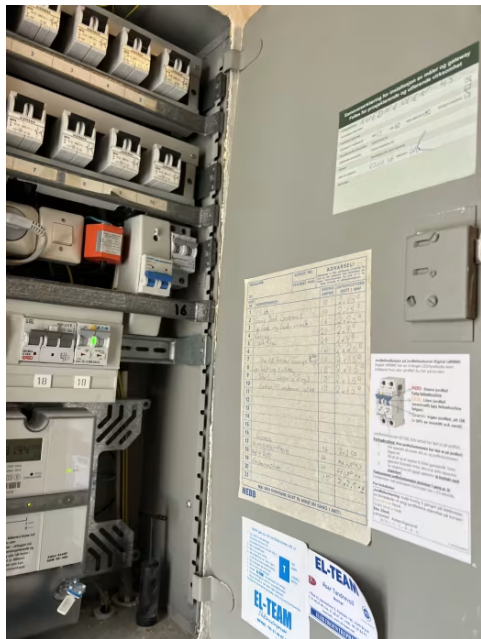
6.20 Vannledninger

Type anlegg

Kobber, Rør i rør system, Plast

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad. Totalrenovert bad i 1.etg i oktober 2018 (Kverme Rør) Laget vaskerom i kjeller ca 2020 (Combihus) Ny VVB samtidig som vaskerom i kjeller. Utført av fagfolk ifølge eier, Kverme rør og Combihus	
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?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Tiltak: Totalrenovert bad i 1.etg i oktober 2018 (Kverme Rør) Laget vaskerom i kjeller ca 2020 (Combihus) Ny VVB samtidig som vaskerom i kjeller. Utført av fagfolk ifølge eier, Kverme rør og Combihus Stoppekran skjult i vegg ved trapp mellom kjeller og 1.etasje, ikke vannsikret. Vannrør i kobber som er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Kobberrør utekran og uttak i garasje er ikke isolert, kan være utsatt for frost. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal tilsyn/vedlikehold. Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Eldre vannledninger fra byggeåret anbefales skiftet.	

6.21 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
Unison la varmekabler på bad og WC i 1.etg og vaskerom i kjeller. Solheims Elektro trakk ny kurs til vaskemaskin. Ny måler 2016. _ One Co.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

TG 2. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig. Deler av Elanlegget er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe, vedovn i hagestue og kjellerstue, ellers elektrisk varme gulv på bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vedovn i hagestue er montert i senere tid ifølge eier.	

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-2

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år.

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal vedlikehold/service anbefales.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år, service avtale anbefales.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2019

Størrelse

194 liter

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?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Bereder er i normal stand iht. alder.

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

Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Bygningen har periodisk mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Mekanisk avtrekk i våtrom er oppgradert i senere tid ifølge eier.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Boligen er generelt noe lite utluftet og det er tegn til kondensering i vinduskarmen og på utsatte steder. Ventilasjon bør vurderes oppgradert med mekanisk fuktstyrt avtrekk. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften. Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften. Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften. - Wc og vaskerom i kjeller har kun naturlig avluftning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk på vaskerom og wc. Anbefaler at det opprettes bedre ventilering i bolig, da spesielt i rom uten ventiler. Tilluftspalter ved manglende dører anbefales etablert for optimal ventilering. Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.	

6.25 Våtrom: Bad 1.etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad fra 2018.
Flis på gulv og vegg.
Utstyr: badekar m/dusj, servant i innredning.
Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2018	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei

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

Det registreres svakt fall til sluk utenfor badekar, det er ikke tilkomst til sluk under badekar, fast montert.
 Det ble ikke registrert oppbrett av membran mot terskel i dør, membran er derimot registrert ved avløpsrør under vask.
 Sluk og fall mot sluk under badekar er ikke kontrollert.
 Tegn etter vannsøl i bunn av listverk dør.
 Gulvet utenfor har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
 Badekar m/dusj er plassert i vårt sone dusj.
 Tegn etter kondens i vindu.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
 Det anbefales å etablere bedre tilgang til sluk under badekar, vedlikehold/rens..

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke tilstrekkelig adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.
 Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstand.
 Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke synlig etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.
 Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Bedre tilkomst til sluk/avløp under badekar etableres, rens/vedlikehold.
 Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyr: badekar m/dusj, servant i innredning. Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Normale bruks-alderingsslitaser.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Mekanisk anlegg er fuktstyrt og fungerer ifølge eier. Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.26 Våtrom: Bad kjeller



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet med vinylbelegg på gulv og våtromsplater på vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Overflater på rommet er oppgradert i ca. 2009.	
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?	Nei

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
Gulvet er flatt og stedvis motfall mot toalett, uheldig fall på gulvet i dusj, vann spredtes utover gulvet mot toalett ved bruk av dusj. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt. Luftlommer under vinylbelegg ved sluk.	
Anbefalte tiltak overflater	
Fall på gulvet utbedres. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Motfall fra sluk, luftlommer under vinylbelegg ved sluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
luftlommer under vinylbelegg ved sluk. Alder på membran/ tettesjikt. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon. Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: wc, servant i innredning, dusj. Mekanisk avtrekk.	
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 eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Mekanisk anlegg er fuktstyrt og fungerer ifølge eier. Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-2
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak fukt	
Normal tilsyn. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.	

Dokumentasjon

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.27 Våtrom: Vaskerom kjeller



Overflate

Beskrivelse av overflate

Vinylbelegg på gulv og ferdigmalte panel på vegger.
Mekanisk avtrekk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Overflater på rommet er antatt oppgradert i 2020 ifølge eier.

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?

Nei

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

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Ca 0,5 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist, dørterskel på 25 mm, synlig oppbrett av belegg.
Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivarettatt.
Ufagmessig overgang gulvbelegg og panelplater på vegg, utførelse mot påførende vegg bak stoppekran fremstår som utett, evt. luftlommer/trekk kan føre til kondens i tettesjikt mellom yttervegg og påførte vegg.
Panel på vegg er ikke egnet som vanntett sjikt.

Anbefalte tiltak overflater

Påpekte forhold undersøkes nærmere.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år. Noe misfarging i vinylbelegg rundt sluk. Riss/sprekk i sveiset belegg med oppbrett mot vegg bak stoppekran.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer og overgang vegg bak stoppekran kan gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: stoppekran, bereder, utslagsvask, uttak til vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Normale bruks-alderingsslitaser.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Vaskerom har kun naturlig avtrekk, og tilsynelatende noe lite kapasitet på utluftning, dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette. Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften. Dagens krav til utskiftning av inneluft kan vanskelig oppnås. Rommet er ikke tilstrekkelig ventilert, manglende ventilerings medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig innelima.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk.	

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 foretatt hulltaking med 73 mm hullbør fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.28 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasje fra 1977 oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.
Lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler og innvendig med gips.
Valmet tak i tre som er tekket med betongtakstein.
Led port i tre.

Merknad.

Det ble registrert vannsamling på innsiden mot port på befaringen dagen, ukjent årsak.
Tegn etter tidligere lekkasje i fra tak og bindingsverk ved port.
Overflater er generelt nedslitt, og har behov for oppgradering.
Slitt port i tre, med manuell betjening.

Påpekte forhold anbefales undersøkt nærmere.

6.29 Øvrig: Hagebod

Beskrivelse

Utvendig bod fra 1995, oppført med stedstøpt plate.
Yttervegger i lett bindingsverk og søyler som utvendig kledd med trepaneler.
Skråtak i tre som er tekket med betongtakstein.

Merknad.

Bod er noe lite utluftet
Nedbrytning/råte påvist i side dør.

6.30 Øvrig: Hage stue



Beskrivelse

Hagestue

Oppsummering av øvrig

TG-3

Hage stue fremstår som uttett.
Det er registrert tegn etter en tidligere lekkasje i overgang gulv/yttervegg, enkelte fliser på gulvet har sprukket/løst, dårlig heft/bom i flis.
Det må påregnes tiltak for å hindre vanninntrenging, årsak skader anbefales undersøkt nærmere, og skadeomfang avklart deretter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er påregnelig med tiltak for å hindre vanninntrenging, utbedring av påviste skader og utskiftning av flislagt gulv i berørt område.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.31 Øvrig: Andre forhold

Beskrivelse

Tidligere aktivitet skadedyr.
- Maur i vegg i hagestuen.
- Skjeggkre observert i kjeller.
Annet: garasje til nabo er strekt litt over på eiendom oppgitt av tidligere eier, ikke nærmere kontrollert av takstmann.
Tidligere lekkasjer fra garasje inn mot kjellerbod ifølge forrige eier.

6.32 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant