

Nordsjøvegen 150 4352 KLEPPE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

BRA: 221 m²

BRA-i: 156 m²



Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



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/36370>

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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong er tekket med sink. Sinksjøter er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og sinken tæres opp over tid. Sjøter synes sillikonert i ettertid.
Registrert fukt i underliggende tak/vegg/gulv konstruksjon i entre. Fullstendig omfang er ikke avdekket.
Nedbrytning/råte klending til rekkverk.
Rekkverket målt fra 65 - 73 cm, dagens forskriftskrav på 100 cm.

Anbefalte tiltak

Balkong må tekkes og rekkverk må utbedres for å hindre videre lekkasje og tilfredstille krav til rekkverk.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder, hovedsakelig skiftet 2003/2014.
Stedvis noe nedbrytning i overflater som er utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Ytterdører entre 1. etasje sveller i brystning.
- Eldre innad slående kjellerdør, noe slitt.
- Kondensering vinduskarmen generelt, dette skyldes for liten utskiftning av inneluften.
- Generell iring i beslag, stedvis noe korrodering i hengsler.
- Skadet vindusramme og glass i vinduer i kjelleretasjen.
- Terrassedør stue har defekt hengsler, påregnelig med utskiftning/oppgradering.

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

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Generell rengjøring og overflatebehandlinger må påregnes.
Generell smøring og behandling av hengsler og beslag anbefales.
Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med eternittplater fra byggeåret. Det gror mose i platene, noe som tilsier at disse trekker til seg fukt.
Normal tid før omlegging av asbestsementplater (eternittplater) er 30 - 40 år.

Anbefalte tiltak

Taket må påregnes teknet på ny i nær fremtid da nåværende tekking er utgått på dato og det vil være tidsspørsmål når dette er uttett. Det er fare for noe råteskader i underliggende treverk om det har trengt inn fukt.

Ved sanering av asbestsementplater påpekes det at dette er spesialavfall.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Det er ikke etablert stige for feier på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør med varierende alder.

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

-Kloakk er ikke luftet over tak, noe som kan medføre at vannlås suges tomme og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen.

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

Ledningsnett

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

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak

Føre kloakkluftning over tak.

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

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Korrodering og skadet innkassing til berederen, fare for lekkasje.
Bereder er plassert i rom uten sluk.

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

Varmtvannsbereder må skiftes ut.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Oppsummering

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

Belegg på gulv og høytrykks laminerte våtromsplater på vegg. Veggplater montert i senere tid.

Utstyr: Dusjkabinett og servant i innredning.

Mekanisk avtrekk.

Stråleovn.

Ca 25 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Ca 13 mm oppbrett av belegget i dørterskel.

Overflater med varierende alder og stand.

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

-Fuktmåling foretatt fra underliggende etasje, registrert noe variabel fuktverdier, trolig skyldes dette manglende ventilering i kjeller.

Merknader:

-Fall til gulv er mindre enn referansenivået.

-Mekanisk avtrekk er ikke tilfredstillende, manglende tillufspalte på dør. Dette kan føre til kondensskader ved bruksendring av rom,

-Stedvis svelling i sideplate og fronter til innredning.

-Begynnende avskalling i speil.

-Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Økt risiko for fuktskader i omliggende konstruksjon,

-Lekkasje i overgang slange/dusjhode/blandebatteri. Påregnelig med skifte av pakninger.

-Svimerke i himling overliggende stråleovn.

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

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

Anbefalte tiltak

Våtrom fungerer med registrert merknader. Anbefaler at det fortsatt benyttes dusjkabinett, samt at ventilering utbedres i påvente av en oppgradering av rom.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Overflater og toppdekker fremstår generelt noe slitt, stedvis knirk, nedbøy og spenningslyder i gulv.

Ved befaring ble det registrert manglende lister, foringer omliggende deler av vinduer og dører.

Det er påvist tidligere vannmerker og lokal svelling i tak og ved enkelte vinduer, opplyst å skyldes tidligere utettheter, og det ble ikke påvist fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

I entre er det registrert fukt i underliggende konstruksjon (tak/vegg/gulv), fullstendig omfang er ikke avdekket, og takteking må utbedres før eventuell gjenoppbygging kan gjennomføres.

Fullstendig omfang av fukt- og konstruksjonsskader bør kartlegges nærmere ved videre undersøkelser.

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utraget i etasjeskille. Ved enkel nivellering ble enkelte rom funnet å ha betydelige retningsavvik. Påregnelig med avretting, forsterkning ved fremtidig oppgradering av overflate.

Trebjelkelag som er avsluttet i yttervegg av mur og puss vil erfaringsmessig ha noe råteskader i bjelkeender og bunnsvill som følge av fukt i murverket.

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

I kjeller er det observert saltutslag på gulv, og det er ukjent om tilstrekkelig fuktsperre/isolasjon ble benyttet ved oppføring.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i bjelkelag. Påregnelig med overflatebehandling.

Deler av bjelkelaget mangler isolasjon og er ikke tilstrekkelig vindtettert eller platekledd; etasjeskillet anbefales etterisolert for å redusere varmetap og risiko for kondens.

Anbefalte tiltak

Tekking på balkong må oppgraderes, vider må vegg konstruksjon åpnes opp for å kartlegge omfanget av fukt i entreens underliggende konstruksjon, utføre nødvendig fuktsanering og reparasjon. Etterisolere og tette/platekle bjelkelaget i kjeller for å hindre varmetap og kondensering. Generell oppgradering av overfalter, samt montere manglende lister og foringer, ferdigstille dørmontering. Ved oppgradering av gulvdekke anbefales etasjeskiller rettet. Treverket anbefales behandlet for borebiller.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Øvrig: Skorstein over tak

Oppsummering

Riss/sprekk i fuge og puss i skorstein over tak, registrert renninger på pipeløp innvendig.

Anbefalte tiltak

Montere pipebeslag for å hindre fuktskader i omliggende konstruksjon.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering fra antatt byggeåret.

Det observeres stedvis vanninnsig, samt salt/kalk utslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering.

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

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur, lht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Forventet levetid er trolig utgått.

Anbefalte tiltak

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.
Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Riss/sprekker i utvendig puss på grunnmur, noe avskalninger i pussen.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutsalg (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Anbefalte tiltak

Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra opplyst 2014.

Registrert nedbrytning og malings i utvendig kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Spredte råteskader i stubord/vindski.

Stedvis mangelfull musetetting bak kledning. Registrert tegn til skadedyr på loft.

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

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

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

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Materialer med råteskader må skiftes ut.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Tegn til kondensering på loft. Loftkonstruksjon er ikke isolert, mangler disffusjonsplast, og det er ikke opprettet luftespalter ved takfot.

Ytterligere kondensskader kan oppstå ved bruksendring av bolig.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Behandle loftkonstruksjon for borebiller.

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

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

"klemte" luftespalter ved takfot, manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering, registrert svertesopp i overflater på befarinsdagen.

For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Anbefalte tiltak

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

Forsterke tak ved eventuell oppgradering av tyngre taktekking.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med lys slette fronter og benkeplate av stål.

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

Merknad:

-Stedvise bruksmerker og av elling, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

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 waterguard.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning fremstår slitt, og anbefales oppgradert.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har begrenset funksjon.

Anbefalte tiltak avtrekk

Funksjonstesting etter rengjøring av filter.

Toalettrom

Oppsummering

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

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

Svimerke over panelovn.

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftspalte dør.

Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør med varierende alder, stedvis iring på kobberrør, ingen registrerte lekkasjer.

Merknader:

-Vannrør er uisolerte, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk.

-Stoppekran er ikke merket.

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

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

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

Anbefalte tiltak

Merke stoppekran.

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

Vannledninger anbefales skiftet i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder.

Merknader:

- Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring), eller utført el-kontroll av anlegget.
- Svimerke på veggplate over panelovn wc.
- Svimerke i himling over stråleovn.

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

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og ventiler i vinduer.

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

Boligen er generelt noe lite utluftet, dette øker faren for kondensering i vinduskarmen og på utsatte steder.

Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

Variabile fuktverdier i bjelkelag i kjeller på befaringsdagen tilsier at det bolig behøver bedre ventilering.

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftspalte ved dører.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

På grunn av alder finnes det ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Klepp kommunes arkiv.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.9.2025

Rapportdato
6.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: Hans Jostein Bore

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Representant v/befaring: Arne Håland

Navn: Dan Arve Bore

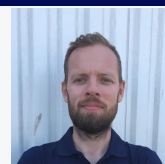
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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



Om bygningssakkyndig:

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

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

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

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

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

Egne premisser:

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

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir kommentert ved tilvalg, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

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

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

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

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

Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: Nordsjøvegen 150, 4352 Kleppe

Kommunenr: 1120

Gårdsnr: 44

Bruksnr: 33

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: - Ukjent

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med grunnmur i teglstein og stedstøpt betong.
Yttervegger i bindingsverk og plank, som utvendig er kledd med liggende trepaneler.
Etasje skillet i stedstøpt betong og trebjelkelag.
Saltak i tre som er tekkt med eternitt.
Takrenner/nedløp i zink.
Vinduer og dører med isolerglass, med enkle glass i kjelleretasjen.

Innvendige overflater fremstår slitt og er noe utidsmessig ift. dagens krav til standard. Utvenig overflate noe oppgradert i senere tid, men fremstår noe slitt grunnet mangelfull vedlikehold.

Dette har gitt enkelte tilstandsvurderinger av høyere grad. Det må påregnes større vedlikehold og oppgradering på deler av bygget.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av eiers sønn på befaringsdagen.

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
Ukjent	Eiers sønn opplyser at bolig har blitt tilbygget ved 3 anledninger, dokumentasjon er ikke fremvist.	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 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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	51	51	0	0	4
1. etasje	56	56	0	0	0
Kjeller	49	49	0	0	0
Garasje/anneks	65	0	65	0	0
Totalt m²	221	156	65	0	4

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	51	51	0	Gang og 4 soverom. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	56	56	0	Entre/gang, kjøkken, stue/spisestue, toalett og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
Kjeller	49	0	49		Kjellerentre/vaskerom, teknisk rom, uinnredet rom.- BRA-i (internt bruksareal)
Garasje/anneks	65	0	65		Garasje. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	221	107	114		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Kjelleretasjen har hovedsakelig takhøyde mellom ca. 190–195 cm. Enkelte partier har lavere høyde, men hele arealet er vurdert som bruksareal da avgrensning mot de lavere partiene var vanskelig å foreta. Mindre del av gulv har komprimert grusdekke, som er lagt til grunn som fast dekke i arealberegningen.

Balkong. - 4,40 m2 - TBA

Lagerrom/carport tilknyttet garasje utgjør ca 49 m2.

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?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
Drenering fra antatt byggeåret. Det observeres stedvis vanninnsig, samt salt/kalk utslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering. Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres. Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur, lht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Forventet levetid er trolig utgått.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser 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. Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres.	

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Teglstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament TG-2	
Riss/sprekker i utvendig puss på grunnmur, noe avskalninger i puss.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng TG-2	
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres.	

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-3	
Balkong er teknet med sink. Sinksjøter er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og sinken tæres opp over tid. Skjøter synes sillikonert i ettertid. Registrert fukt i underliggende tak/vegg/gulv konstruksjon i entre. Fullstendig omfang er ikke avdekket. Nedbrytning/råte klending til rekkverk. Rekkverket målt fra 65 - 73 cm, dagens forskriftskrav på 100 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Balkong må tekkes og rekkverk må utbedres for å hindre videre lekkasje og tilfredstille krav til rekkverk.	
Utbedringskostnader	
10 000 - 50 000	

6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass. Enkelte glass i kjelleretasjen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja



Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Vinduer og dører med varierende alder, hovedsakelig skiftet 2003/2014.
Stedvis noe nedbrytning i overflater som er utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Ytterdører entre 1. etasje sveller i brystning.
- Eldre innad slående kjellerdør, noe slitt.
- Kondensering vinduskarmer generelt, dette skyldes for liten utskiftning av inneluften.
- Generell iring i beslag, stedvis noe korrodering i hengsler.
- Skadet vindusramme og glass i vinduer i kjelleretasjen.
- Terrassedør stue har defekt hengsler, påregnelig med utskiftning/oppgradering.

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

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Generell rengjøring og overflatebehandlinger må påregnes.
- Generell smøring og behandling av hengsler og beslag anbefales.
- Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



6.6 Yttervegger



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



Oppsummering av yttervegger

TG-2

Utvendig kledning fra opplyst 2014.

Registrert nedbrytning og malings i utvendig kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Spredte råteskader i stubord/vindski.

Stedvis mangelfull musetetting bak kledning. Registrert tegn til skadedyr på loft.

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

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

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

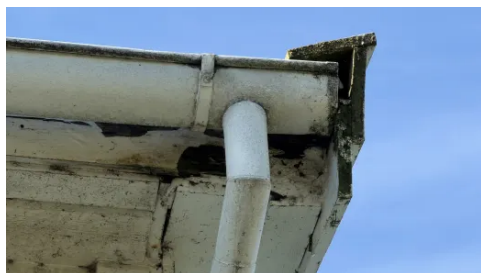
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Materialer med råteskader må skiftes ut.



6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



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

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Tegn til kondensering på loft. Loftkonstruksjon er ikke isolert, mangler disffusjonsplast, og det er ikke opprettet luftespalter ved takfot. Ytterligere kondensskader kan oppstå ved bruksendring av bolig. Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Behandle loftkonstruksjon for borebiller. Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.

6.8 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
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

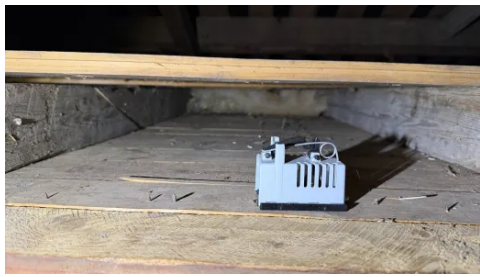
Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder. "klemte" luftespalter ved takfot, manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering, registrert svertesopp i overflater på befaringsdagen. For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket. Forsterke tak ved eventuell oppgradering av tyngre taktekking.



6.9 Taktekking



Type tekking	Eternittplater
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja



Oppsummering av taktekking

TG-3

Taket er tekking med eternittplater fra byggeåret. Det gror mose i platene, noe som tilsier at disse trekker til seg fukt.

Normal tid før omlegging av asbestsementplater (eternitplater) er 30 - 40 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taket må påregnes tekking på ny i nær fremtid da nåværende tekking er utgått på dato og det vil være tidsspørsmål når dette er uttett. Det er fare for noe råteskader i underliggende treverk om det har trengt inn fukt.

Ved sanering av asbestsementplater påpekes det at dette er spesialavfall.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.10 Utstyr på tak



Er det krav til snøfanger?

Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?

Ja

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Ja

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Det er ikke etablert stige for feier på taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.11 Kjøkken



Overflater og innredning

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

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja



Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Eldre kjøkkeninnredning med lys slette fronter og benkeplate av stål.
Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.
Merknad:
-Stedvise bruksmerker og av elling, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

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 waterguard.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning fremstår slitt, og anbefales oppgradert.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk har begrenset funksjon.

Anbefalte tiltak avtrekk

Funksjonstesting etter rengjøring av filter.

6.12 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

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

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?

Ja

På grunn av alder finnes det ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Klepp kommunes arkiv.

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

Nei

Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

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

Takhøyd 2. etasje ca 2,15 m

Takhøyd kjeller ca 190-195 cm

Krav til takhøyde: minimum 2,20 m.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.13 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?

Nei

Oppsummering avtoalettrom

TG-2

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

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

Svimerke over panelovn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftspalte dør.

Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.

6.14 Avløpsrør



Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Eier sønn opplyser at bolig ble koblet til kommunalt avløpsnett ca 2010.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ja

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-3

Bygningens avløpsrør med varierende alder.

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

-Kloakk er ikke luftet over tak, noe som kan medføre at vannlås suges tomme og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen.

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

Ledningsnett

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

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Føre kloakkluftning over tak.

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

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

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
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?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør med varierende alder, stedvis iring på kobberrør, ingen registrerte lekkasjer. Merknader: -Vannrør er uisolerte, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk. -Stoppekran er ikke merket. -Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Merke stoppekran. Det ble ikke registrert videre behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger anbefales skiftet i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	



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

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Elektriske anlegget med varierende alder.

Merknader:

-Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring), eller utført el-kontroll av anlegget.

-Svimerke på veggplate over panelovn wc.

-Svimerke i himling over stråleovn.

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

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.17 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Bod rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1989	
Størrelse	
200L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-3
Korrodering og skadet innkassing til berederen, fare for lekkasje. Bereder er plassert i rom uten sluk.	
Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Varmtvannsbereder må skiftes ut.	
Utbedringskostnader	Under 10 000



6.18 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og ventiler i vinduer.

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

Boligen er generelt noe lite utluftet, dette øker faren for kondensering i vinduskarmer og på utsatte steder. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

Variabile fuktverdier i bjelkelag i kjeller på befaringsdagen tilsier at det bolig behøver bedre ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftspalte ved dører.

6.19 Våtrom: Bad



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

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

Belegg på gulv og høytrykks laminerte våtromsplater på vegg. Veggplater montert i senere tid.

Utstyr: Dusjkabinett og servant i innredning.

Mekanisk avtrekk.

Stråleovn.

Ca 25 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Ca 13 mm oppbrett av belegg i dørterskel.

Overflater med varierende alder og stand.

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

-Fuktmåling foretatt fra underliggende etasje, registrert noe variabel fuktverdier, trolig skyldes dette manglende ventilering i kjeller.

Merknader:

-Fall til gulv er mindre enn referansenivået.

-Mekanisk avtrekk er ikke tilfredsstillende, manglende tillufspalte på dør. Dette kan føre til kondensskader ved bruksendring av rom,

-Stedvis svelling i sideplate og fronter til innredning.

-Begynnende avskalling i speil.

-Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Økt risiko for fuktskader i omliggende konstruksjon,

-Lekkasje i overgang slange/dusjhode/blandebatteri. Påregnelig med skifte av pakninger.

-Svimerke i himling overliggende stråleovn.

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

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

Anbefalte tiltak

Våtrom fungerer med registrert merknader. Anbefaler at det fortsatt benyttes dusjkabinett, samt at ventilering utbedres i påvente av en oppgradering av rom.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



6.20 Øvrig: Takrenner/nedløp

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av sink, påregnelig med smålekkasjer. Sink tæres opp over tid, og det vil normalt oppstå korrosjon i rennekroker.

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

Taknedløp er avsluttet over terrenget, dette øker fuktbelastninger på grunnmuren dersom denne ikke er tilstrekkelig fuktbeskyttet.

6.21 Øvrig: Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp med eldre varierende alder, stedvis nor brukslitasje, påregnelig normalt iht. alder.

Trapp til kjeller ikke sikret iht. dagens krav ift. rekkverk.

Lav høyde ved etasjeskiller, dagens krav til fri høyde er 2 m.

Trinn i trapp er sikret iht. dagens krav.

Rekkverk 2. etasje (75 cm) er lav ift dagens krav. (90 cm)

Utvendig trapp

Manglende rekkverk/håndløper til utvendig trapp. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Setgningsriss, avskalling i pusset trapp, vanger og trinn i trapp.

-Lavere høyde i kjellertrapp.





6.22 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med glatt/profilert utførelse, varierende alder, stedvis noe slitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

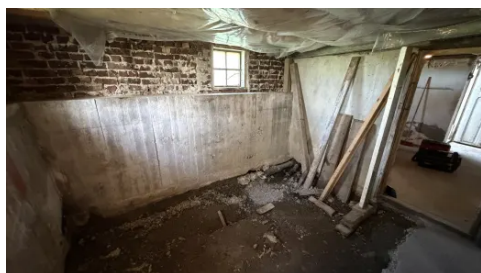
- Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, dette hindre ventilering, samt noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

6.23 Øvrig: Innvendige overflater



Beskrivelse

Belegg og laminat på gulv, tapet, panel og brystningspanel på vegg, med panel og pappet himling.



Oppsummering av øvrig

TG-3

Overflater og toppdekker fremstår generelt noe slitt, stedvis knirk, nedbøy og spenningslyder i gulv. Ved befaring ble det registrert manglende lister, foringer omliggende deler av vinduer og dører. Det er påvist tidligere vannmerker og lokal svelling i tak og ved enkelte vinduer, opplyst å skyldes tidligere utettheter, og det ble ikke påvist fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

I entre er det registrert fukt i underliggende konstruksjon (tak/vegg/gulv), fullstendig omfang er ikke avdekket, og takteking må utbedres før eventuell gjenoppbygging kan gjennomføres.

Fullstendig omfang av fukt- og konstruksjonsskader bør kartlegges nærmere ved videre undersøkelser.

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille. Ved enkel nivellering ble enkelte rom funnet å ha betydelige retningsavvik. Påregnelig med avretting, forsterkning ved fremtidig oppgradering av overflate.

Trebjelkelag som er avsluttet i yttervegg av mur og puss vil erfaringsmessig ha noe råteskader i bjelkeender og bunnsvill som følge av fukt i murverket.

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

I kjeller er det observert saltutslag på gulv, og det er ukjent om tilstrekkelig fuktsperre/isolasjon ble benyttet ved oppføring.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i bjelkelag. Påregnelig med overflatebehandling.

Deler av bjelkelaget mangler isolasjon og er ikke tilstrekkelig vindtettet eller platekledd; etasjeskillet anbefales etterisolert for å redusere varmetap og risiko for kondens.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tekking på balkong må oppgraderes, vider må vegg konstruksjon åpnes opp for å kartlegge omfanget av fukt i entreens underliggende konstruksjon, utføre nødvendig fuktsanering og reparasjon.

Etterisolere og tette/platekle bjelkelaget i kjeller for å hindre varmetap og kondensering.

Generell oppgradering av overfalter, samt montere manglende lister og foringer, ferdigstille dørmontering.

Ved oppgradering av gulvdekke anbefales etasjeskiller rettet.

Treverket anbefales behandlet for borebillier.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.24 Øvrig: Skorstein over tak



Beskrivelse

Teglsteinspipe med ildsted i stue 1. etasje.
 Merknader:
 -Sprekk/bom/løse fliser omliggende ildsted i stue.
 -Riss, stedvis bom i pusset pipeløp innvendig.

Oppsummering av øvrig

TG-3

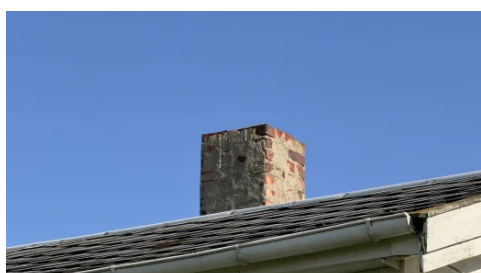
Riss/sprekk i fuge og puss i skorstein over tak, registrert renninger på pipeløp innvendig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere pipebeslag for å hindre fuktskader i omliggende konstruksjon.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



6.25 Øvrig: Garasje/anneks



Beskrivelse

Fremviste tegninger er datert 1968

Garasje/anneks oppført med plate i betong, og yttervegger betongblokker.

Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.

Saltak i tre som er tekket med eternitt.

Takrenner/nedløp i zink.

Treport.

Merknader:

-Gjenstående pussing av yttervegger. Manglende puss vil føre til fuktinnsig.

-Stedvis riss/sprekk i stedstøpt plate.

-Råte i kledning tilknyttet tilbygg.

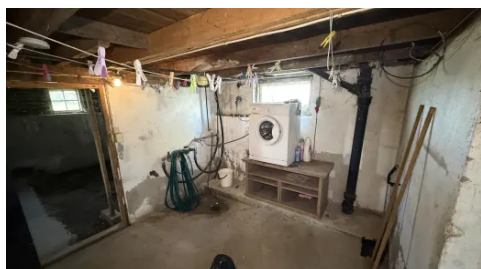
Bygningen er fremstår slitt inn- og utvendig, og er ikke ferdigstilt. Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger på bygget.

Ikke nærmere beskrevet i rapport.

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

Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.

6.26 Øvrig: Kjellerentre/vaskerom



Beskrivelse

Kjellerentre/vaskerom:

Rommet er ikke vurdert som våtrom og det er derfor ikke gitt tilstandsgrad. Plassering og bruk tilsier at det ikke er umiddelbart behov for oppgradering, utover bedret ventilasjon.

6.27 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant