

Jærvegen 437 4352 KLEPPE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1974

BRA: 297 m²

BRA-i: 245 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

4

TG-2

23

TG-3

7

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsgbygninger (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/29900>

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

Drenering

Oppsummering

Drenering fra antatt byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens synlige innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering.

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.

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.

Synlig grunnmurplast ved steinbed er ikke synlig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg.

Synlig saltutslag i bodrom sør/øst. I følge eier har denne ikke forverret seg i hans eie.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur. Tg:3.
Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales. Forventet levetid nærmer seg utgått.
Avdekke grunnmursplast, eventuelt montere klemlist.
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.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader ved hulltaking i påforet vegg. Det registrert høyere fuktskader/skader i deler av oppforet gulv i kjellerrom på befaringsdagen. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.
Registrerte mangler skyldes kondensering, og eller fuktvandring mangelfull drenering/fuktsikring utvendig.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.
Opprette bedre ventilering i bolig generelt.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder og stand.

Merknader:

- Registrert noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.
- Råte/fukt registrert i vindu/vindusforinger på vaskerom, samt terrasse dør øst. Tg:3.
- Kondensering og avskaling i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.
- Flere vindu lot seg ikke åpne pga. limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme, samt lite bruk.
- Vindu på soverom 1. etasje gliper i ramme, og er stri å betjene.
- Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig normalt ift. alder.
- Vindu i underetasjen er pusset mot vindusrammen. Det medfører større fuktpåkjenninger.

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av dør og vind pga skade/slitasje må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Toppdekker og overflater med varierende alder og stand.

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy.

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

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-30 mm avvik på total planhet i bolig.

Iht. NS3600 skal det gis Tg:3 ved målinger over 30 mm på total planhet.

Høyeste registrere avvik registrert i oppforet gulv på kjøkken i underetasje.

Merknader:

- Stedvis spenninger, brukslitasje og gliper i toppdekke, påregnelig normal brukslitasje iht. alder.
- Registrert fuktskadet i gulv på soverom nord/vest, samt større nedbøy/svikt i oppforet gulv i entre i underetasje.
- Dette kan tilbakeføres til drenering/fuktsikring og eller kondensering som følge av luft lekkasje.
- Anbefaler nærmere kontroll.
- Ujevne taklister i enkelte rom 1.etasje.
- Pappet tak i enkelte rom, ift. alder må det påregnes riss i overflater.
-

Anbefalte tiltak

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

Det anbefales oppgradering av drenering/fuktsikring, samt oppretting av mekanisk ventilering i forbindelse med oppgradering av toppdekke.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Oppsummering

Naturlig ventilering via vindusventiler, ventiler i yttervegg, med mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Boligen er stedvis noe lite utluftet, dette øker faren for kondensering i vinduskarmer og på utsatte steder. Registrert kondensering i enkelte vinduer.

Kontor og hobbyrom i underetasjen mangler ventilering, fare for at et oppstår skader ved bruksendring. Tg:3.
Registrert avskalling malt himling.

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering samt tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering. Opprette generell ventilering på kontor og hobbyrom i underetasjen.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Underetasje - Bad/vaskerom

Oppsummering

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

Belegg på gulv, våtromstapet på vegg, med belegg på vegg i dusjsonen.

Utstyr: Dusjnisje, badekar, toalett, servant i innredning og vannuttak for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk, tilfredstillende avtrekk ved enkelte test.

Ca 38 mm fall fra topp sluk i dusj til topp terskel i dør. Synlig oppbrett av belegg.

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

-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, met måles det et fuktinnhold i treverk under faren for en utvikling av skader.

Merknader:

-Fall til gulv er mindre enn referansenivået.

-Manglende håndtak til skapdør i innredning.

-Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

-Avskalling i nedre del av speil.

-Noe mindre avskalling i servant.

-Begynnende svelling i benkeplate.

-Manglende tilluftspalte på dør våtrom.

-Det var ikke montert dusjforheng/vegg til dusjnisjen på befaringsdagen.

-Mindre lekkasje i overgang slange/dushode/blandebatteri i dusj.

-Løs belegg/tapet i overgang pipeløp.

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

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

Anbefalte tiltak

Iht. alder og påpekte merknader må det påregnes oppgradering av våtrom på sikt.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres stedvis mindre riss i grunnmur/puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Anbefalte tiltak

Anbefaler løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til ca 88–90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.

Begynnende delaminering av glass tilknyttet rekkverk.

Balkong er dekket med sink. Sinksjøter er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og sinken tæres opp over tid. Tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter.

Terrasse

Registrert tørkesprekker, og noe avskalling, og begynnende nedbrytning, påregnelig normalt.

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

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket tilknyttet høyde på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Jevnlig rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra antatt byggeåret og ved tilbygg.

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

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

-Stedvis manglende musetetting, registrert tegn til mus i bolig.

-Korrodering i ventilhetter.

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

Jevnlig rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å etablere/supplere musetetting bak kledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftsluke er ikke isolert og mangler pakning, kondensering og fukt vil kunne oppstå ved bruksendring av rom.

Stedvis skader i sutak, ingen registrerte lekkasjer.

Kloakkluftning og avkast ventilasjon er ikke isolert, kondensering og fuktskader vil kunne oppstå ved manglende isolasjon.

Klemte luftespalter ved takfot, stedvis kondensering i sutak.

Isolasjon er ikke vindtettet, dette minimerer isolasjonsevne.

Anbefalte tiltak

Åpne opp lufteskuffer.

Isolere kloakk luftning og avkasterør til takhatt.

Montere isolert loftsluke.

Vindtette isolasjon.

Renner og nedløp

Oppsummering

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

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

Anbefalte tiltak

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.
En utskiftning bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.
Stedvis "klemte" luftespalter ved takfot, anbefaler bedre ventilering og bruk av netting og opprette større luftespalter i panelt takutstikk.
Manglende luftning kan føre til kondensering, registrert svertesopp på takutstikk/overflater på befaringsdagen.
For videre omtale se "Loft" (konstruksjons oppbygging)

Anbefalte tiltak

Opprette luftespalte i takutstikk.
Rengjøre for svertesopp.

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.
-Ikke synlig fugleband ved takfot entre.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Anbefalte tiltak

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Kjøkken: 1. etasje - 2004

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og grå laminert benkeplate.
Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

- Svelling/ujevn skjøt i benkeplate.
- Stedvis noe misfarging i overflate benkeplate.
- Svelling i benkeplate ved oppvaskmaskin/vaskekum.
- Enkelte fronter behøver mindre justeringer.
- Svelling i ned del av sideplate til innredning.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Forsegle/impregner skadet benkeplate i påvente av en oppgradering.

Kjøkken: Underetasje

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte trehvite fronter og laminert benkeplate.

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

Merknad:

-Stedvis skadet/løse fliser over benk.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Toalettrom

Oppsummering

Toalett opplyst renoveret i 2014.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd systerne til klosettet.

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.

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftspalte dør.

Montere waterguard tilknyttet innebygget systerne.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp fra byggeåret, normal brukslitasje i overflater.

-Lavere høyde deler av trapp, dagens krav til fri høyde er 2m.

-Korte inntrinn, ikke tilfredstillende ift. dagens krav.

-Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

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

Anbefalte tiltak

Barnesikre trapp iht. dagens krav.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør med varierende alder. Ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

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

Ledningsnett

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

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

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

Opplysning/annet:

Eier opplyser at bolig ble koblet til kommunalt avløpsnett på ca 2008. Ukjent om septiktank ble fjernet i den forbindelse.

Konferer med eier for nærmere informasjon.

Anbefalte tiltak

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

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

Oppsummering

Vannrør med varierende alder.

Merknader:

- Stedvis iring på synlig kobberrør, ingen registeret lekkasjer.
- Stoppekran montert i påforet vegg på kjøkken, 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.

Anbefalte tiltak

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

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

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder, store deler av anlegget oppgradert stedvis i senere tid, samsvarserklæring/dokumentasjon fremvist.

Elektrisk opplegg fra byggeåret, kan ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk.

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 stedvis eldre el anlegg uten dokumentasjon. Det anbefales på generelt grunnlag el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumper luft til luft opplyst montert i 2007(Tg:2) i bolig, 2022 i vinterhage. Ingen spesielle merknader registrert eller opplyst.

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

Påregnelig med jevnlig service.

Opplysning/annet:

- Det er ikke gitt opplysninger om det finnes oljetank på eiendommen.

Oppsummering

Bereder fra 1990.

Merknad:

-Det registreres drypplekkasje og iring fra blandeventil.

Utstyr sanitærinstallasjoner

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

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

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: 1. etasje - Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr med normal brukslitasje iht. alder.

Krakelering i servant.

Mindre lekkasje i overgang slange/dushode/blandebatteri i dusj.

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes. Eventuelt montere watherguard.

Våtrom: 1. etasje - Vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Stedvis manglende til sluk. Funksjon ivaretatt med oppbrett i dørterskler, ingen behov for tiltak.

-Det registreres knirk/spenninger i gulv.

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Utbedre undergulv ved fremtid oppgradering av våtrom.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig klemt i sluk. Ikke synlig ført under klemring.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr fra ved tilbygg.

Merknader:

-Svelling i bunnplate under vaskekum, ingen utslag på fukt.

-Stedvis svelling/skader i overflate benkeplate.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Skifte av innredning, ingen umiddelbar behov.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Opprette mekanisk ventilering.

Øvrig: Skorstein over tak

Oppsummering

Saltutslag og vannmerke omliggende pipeløp på loft, ingen utslag på fukt på befaringsdagen.

Eier opplyser at pipebeslag over tak ble montert ca 2000.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll av overgang/tetthet av pipebeslag.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: 1. etasje - Vaskerom

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt grunnet manglende tilkomst og rommets bruk.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsning.

Eier opplyser at mindre tilbygg på vaskerom 1. etasje ikke er byggesøkt.

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

Enkelt vindu i undereasjen 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.

Dagslys er ikke kontrollert.

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.4.2025

Rapportdato
11.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Tønnes Braut**

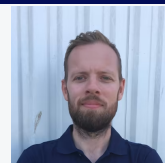
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

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

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

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

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

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

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Jærvegen 437, 4352 Kleppe**

Kommunenr: **1120**

Gårdsnr: **20**

Bruksnr: **61**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1974 - Opplyst av eier.**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med grunnmur i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.
Tre bjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med enkle isolerglass.

Bygningen med varierende alder, stedvis renoverert innvendig/utvendig i senere tid.
Registrerte merknader i bolig er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal brukslitasje.
Enkelte konstruksjoner har utgått sin forventet levetid, og eller har mangler og må påregnes oppgraderes på sikt.

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

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?
2016	Oppføring av vinterhage tilknyttet bolig. Arbeid utført av Bøcon. Mindre lekkasje utbedret av Bøcon i senere tid, for nærmere informasjon konferer med eier.	Nei
Ukjent.	Tilbygg 1. etasje - sør/øst.	Nei
2008	Deler av vinduer skiftet til lydisolerende vinduer, og vegg etterisolert i forbindelse med opparbeidelse av sideliggende vei. For nærmere informasjon konferer med 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: Enebolig m/utleiedel

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	130	130	0	0	6
Kjeller	115	115	0	0	0
Garasje	52	0	52	0	0
Totalt m²	297	245	52	0	6

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	160	130	30	Entre/gang, kjøkken, stue/spisestue, vaskerom/bi-inngang, wc, 3 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	Vinterhage - BRA-b (Innglasset balkong)
Kjeller	115	109	6	Entre/gang, kontor, hobbyrom, soverom, kjøkken, bad/vaskerom, stue, og trapperom. - BRA-i (internt bruksareal)	Matbod. - BRA-i (internt bruksareal)
Garasje	52	0	52		Garasje rom. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	327	239	88		

Kommentar til arealberegning

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

Balkong. - 6,40 m2- TBA
Øvrige terrasser og flere nivåer er ikke oppmålt.

Drivhus - 32 m2 oppført i 2020 - Gartner teknikk as
Ikke nærmer kontrollert eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

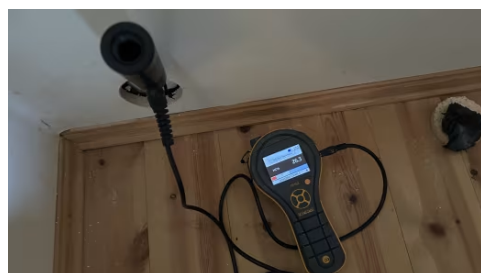
6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Eier opplyser at grunnmur på nord/øst ble ytterligere steinsatt i forbindelse med oppføring av hagestue.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
Drenering fra antatt byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens synlige innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering. 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. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Synlig grunnmurplast ved steinbed er ikke synlig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg. Synlig saltutslag i bodrom sør/øst. I følge eier har denne ikke forverret seg i hans eie. Terreng et omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur. Tg:3. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kontroll/oppspyling av drens anbefales. Forventet levetid nærmer seg utgått. Avdekke grunnmursplast, eventuelt montere klemlist. Terreng et 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.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

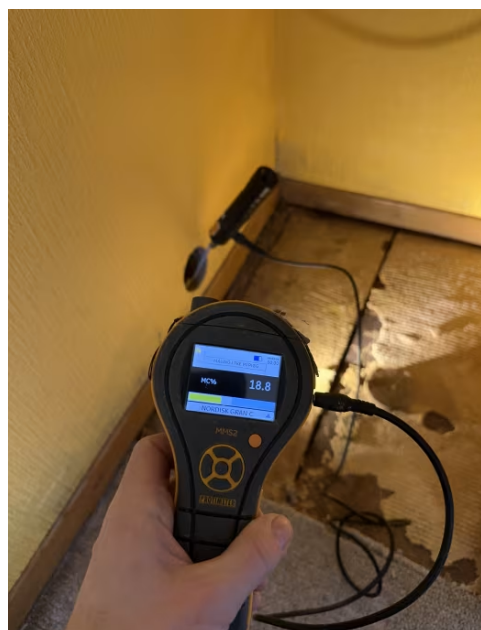
Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det registreres stedvis mindre riss i grunnmur/puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.	

6.3 Rom under terreng



Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader ved hulltaking i påforet vegg.

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
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?	Ja



Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader ved hulltaking i påforet

Oppsummering av rom under terreng	TG-3
Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader ved hulltaking i påforet vegg. Det registrert høyere fuktskader/skader i deler av oppforet gulv i kjellerrom på befaringsdagen. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Registrerte mangler skyldes kondensering, og eller fuktvandring mangelfull drenering/fuktsikring utvendig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Opprette bedre ventilering i bolig generelt.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
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?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Rekkverkshøyden er målt til ca 88-90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Begynnende delaminering av glass tilknyttet rekkverk. Balkong er teknet med sink. Sinkskjøter er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og sinken tæres opp over tid. Tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter. Terrasse Registrert tørkesprekker, og noe avskalling, og begynnende nedbrytning, påregnelig normalt. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket tilknyttet høyde på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Jevnlig rengjøring og overflatebehandling må påregnes.	

6.5 Vinduer og dører



-Råte/fukt registrert i vindu/vindusforinger på vaskerom, samt terrasse dør øst. Tg:3.



-Råte/fukt registrert i vindu/vindusforinger på vaskerom, samt terrasse dør øst. Tg:3.

Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.
Enkelte vinduer i underetasje med enkel glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Vindu på bad 1. etasje fra 2013.
-Vindu kjøkken 1. etasje 2007/1992
-Deler av vinduer i 1. etasje ble skiftet i 2008, det skal være benyttet lydisolerende glass i enkelte vinduer grunnet nærhet til side liggende vei. Konferer med eier for nærmere informasjon.
-Skadet vindu ved entre 1. etasje ble utbedret av Tveita Gulv as i 2025.
For nærmere informasjon konferer med eier.

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?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Vinduer og dører med varierende alder og stand.

Merknader:

- Registrert noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.
- Råte/fukt registrert i vindu/vindusforinger på vaskerom, samt terrasse dør øst. Tg:3.
- Kondensering og avskaling i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.
- Flere vindu lot seg ikke åpne pga. limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme, samt lite bruk.
- Vindu på soverom 1. etasje gliper i ramme, og er stri å betjene.
- Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig normalt ift. alder.
- Vindu i underetasjen er pusset mot vindusrammen. Det medfører større fuktpåkjenninger.

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Overflatebehandlinger må påregnes.
- Justeringer/smøring anbefales.
- Utskifting av dør og vind pga skade/slitasje må påregnes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.6 Yttervegger

Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av kledning skiftet i forbindelse med tilbygg av vaskerom 1.etasje øst.	
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 fra antatt byggeåret og ved tilbygg. Registrert noe nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. -Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert luftingen. -Stedvis manglende musetetting, registrert tegn til mus i bolig. -Korrodering i ventilhetter. 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	
Jevnlig rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det anbefales å etablere/supplere musetetting bak kledning.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Eier opplyser at loft konstruksjon ble etterisolert i 2020. Arbeid ble utført av Byggmester Åge Reve as	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Loftsluke er ikke isolert og mangler pakning, kondensering og fukt vil kunne oppstå ved bruksendring av rom. Stedvis skader i sutak, ingen registrerte lekkasjer. Kloakkluftning og avkast ventilasjon er ikke isolert, kondensering og fuktskader vil kunne oppstå ved manglende isolasjon. Klemte luftespalter ved takfot, stedvis kondensering i sutak. Isolasjon er ikke vindtettet, dette minimerer isolasjonsevne.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Åpne opp lufteskuffer. Isolere kloakk luftning og avkasterør til takhatt. Montere isolert loftsluke. Vindtette isolasjon.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. En utskiftning bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder. Stedvis "klemte" luftespalter ved takfot, anbefaler bedre ventilering og bruk av netting og opprette større luftespalter i panelt takutstikk. Manglende luftning kan føre til kondensering, registrert svertesopp på takutstikk/overflater på befaringsdagen. For videre omtale se "Loft" (konstruksjons oppbygging)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opprette luftespalte i takutstikk. Rengjøre for svertesopp.	

6.10 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder. -Ikke synlig fugleband ved takfot entre. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Toppdekker og overflater med varierende alder og stand. Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen. Enkel nivellering Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-30 mm avvik på total planhet i bolig. Iht. NS3600 skal det gis Tg:3 ved målinger over 30 mm på total planhet. Høyeste registrere avvik registrert i oppforet gulv på kjøkken i underetasje. Merknader: -Stedvis spenninger, brukslitasje og gliper i toppdekke, påregnelig normal brukslitasje iht. alder. -Registrert fuktskadet i gulv på soverom nord/vest, samt større nedbøy/svikt i oppforet gulv i entre i underetasje. Dette kan tilbakeføres til drenering/fuktsikring og eller kondensering som følge av luft lekkasje. Anbefaler nærmere kontroll. -Ujevne taklister i enkelte rom 1.etasje. -Pappet tak i enkelte rom, ift. alder må det påregnes riss i overflater. -	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader. Det anbefales oppgradering av drenering/fuktsikring, samt oppretting av mekanisk ventilering i forbindelses med oppgradering av toppdekke.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og grå laminert benkeplate. Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater. Merknad: -Svelling/ujevn skjøt i benkeplate. -Stedvis noe misfarging i overflate benkeplate. -Svelling i benkeplate ved oppvaskmaskin/vaskekum. -Enkelte fronter behøver mindre justeringer. -Svelling i ned del av sideplate til innredning. Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av komfyrvakt.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Forsegle/impregner skadet benkeplate i påvente av en oppgradering.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.	

6.14 Kjøkken: Underetasje

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 trehvite fronter og laminert benkeplate.
Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.
Merknad:
-Stedvis skadet/løse fliser over benk.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsning.
Eier opplyser at mindre tilbygg på vaskerom 1.etasje ikke er byggesøkt.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Eier opplyser at det foreligger prosjektering ift. med oppføring av garasje. Konferer med eier for nærmere informasjon.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

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

Ja

Enkelt vindu i undereasjen 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.

Dagslys er ikke kontrollert.

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

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

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende drepsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Toalett opplyst renovert i 2014. Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterner til klosettet. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstille. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftspalte dør. Montere waterguard tilknyttet innebygget sisterner.	

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeåret.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Innvendig trapp fra byggeåret, normal brukslitasje i overflater. -Lavere høyde deler av trapp, dagens krav til fri høyde er 2m. -Korte inntrinn, ikke tilfredstillende ift. dagens krav. -Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. -Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Barnesikre trapp iht. dagens krav.

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
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
Bygningens avløpsrør med varierende alder. Ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. -Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Opplysning/annet: Eier opplyser at bolig ble koblet til kommunalt avløpsnett på ca 2008. Ukjent om septiktank ble fjernet i den forbindelse. Konferer med eier for nærmere informasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.19 Vannledninger

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?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør med varierende alder. Merknader: -Stedvis iring på synlig kobberrør, ingen registeret lekkasjer. -Stoppekran montert i påforet vegg på kjøkken, 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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert umiddelbare behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
El-anlegg med varierende alder, hovedsakelig oppgradert/fornytt 2007, 2014, 2016, 2018, 2020 og 2023.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Elektriske anlegget med varierende alder, store deler av anlegget oppgradert stedvis i senere tid, samsvarserklæring/dokumentasjon fremvist.

Elektrisk opplegg fra byggeåret, kan ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk.

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 stedvis eldre el anlegg uten dokumentasjon. Det anbefales på generelt grunnlag el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

6.21 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral**TG-2**

Varmepumper luft til luft opplyst montert i 2007(Tg:2) i bolig, 2022 i vinterhage. Ingen spesielle merknader registrert eller opplyst.

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

Opplysning/annet:

-Det er ikke gitt opplysninger om det finnes oljetank på eiendommen.

6.22 Varmtvannsbereder

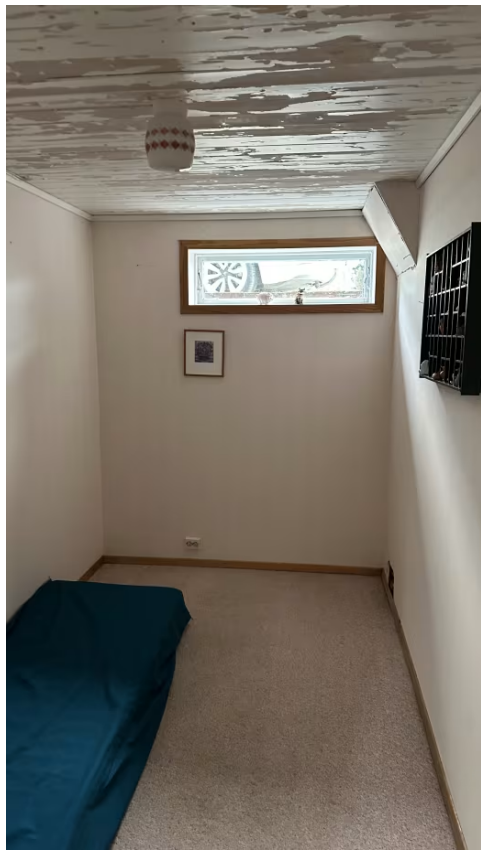
Plassering bereder	
Trapperom i underetasje	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1990	
Størrelse	
300L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder fra 1990. Merknad: -Det registreres drypplekkasje og iring fra blandeventil. Utstyr sanitærinstallasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av registrere merknad og oppnådd alder over 20 år er påregnelig.	

6.23 Ventilasjon



Kontor og hobbyrom i underetasjen mangler ventilering, fare for at et oppstår skader ved bruksendring. Tg:3.

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
------------------	----------------------



Kontor og hobbyrom i underetasjen mangler ventilering, fare for at et oppstår skader ved bruksendring. Tg:3.

Oppsummering av ventilasjon

TG-3

Naturlig ventilering via vindusventiler, ventiler i yttervegg, med mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Boligen er stedvis noe lite utluftet, dette øker faren for kondensering i vinduskarmer og på utsatte steder. Registrert kondensering i enkelte vinduer.

Kontor og hobbyrom i underetasjen mangler ventilering, fare for at et oppstår skader ved bruksendring. Tg:3. Registrert avskalling malt himling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprette mekanisk ventilering samt tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering. Opprette generell ventilering på kontor og hobbyrom i underetasjen.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.24 Våtrom: 1. etasje - Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv, og høytrykks laminerte våtroms plater på vegg. Utstyr: Dusjkabinett, vegg hengt toalett, servant i innredning og skap. Mekanisk avtrekk. Varmekabler i gulv. Ca 35 mm fall fra topp sluk til topp terskel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Bad opplyst renovert i 2014.

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

Nei

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

Nei

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

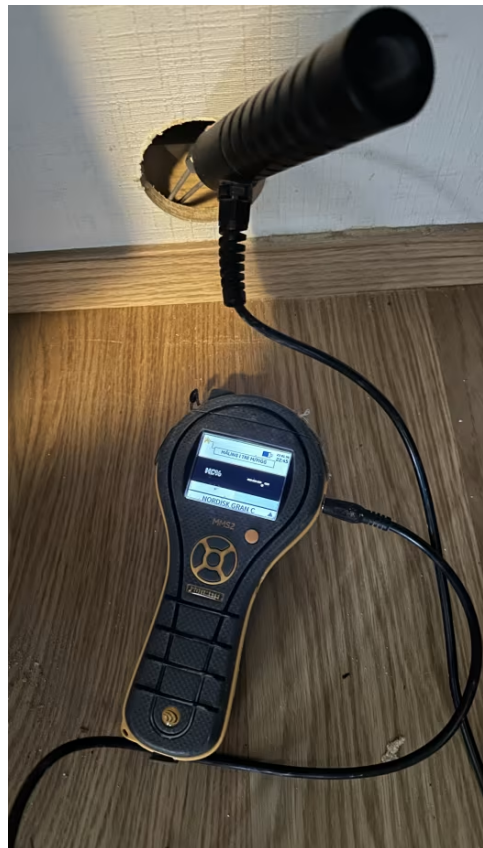
Nei

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



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

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-1

Overflate i normal stand iht. alder, ingen spesielle merknader utover normal slitasje.
Merknader:

-

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, baderoms panel er 10 - 20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.
Membran synlig ført under klemring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

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

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Sanitærutstyr med normal brukslitasje iht. alder.

Krakelering i servant.

Mindre lekkasje i overgang slange/dushode/blandebatteri i dusj.

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.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes. Eventuelt montere watherguard.

Ventilasjon

Type ventiler

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

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

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.25 Våtrom: 1. etasje - Vaskerom**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og tapet på vegg.

Utstyr: Utslagsvask i innredning og vannuttak for vaskemaskin.

Naturlig avtrekk.

Ca 28 mm fall fra topp sluk til topp terskel til gang.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

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

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ja

Oppsummering av overflater	TG-2
Overflate i normal stand iht. alder. Merknader: -Stedvis manglende til sluk. Funksjon ivaretatt med oppbrett i dørterskler, ingen behov for tiltak. -Det registreres knirk/spenninger i gulv. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.	
Anbefalte tiltak overflater	
Utbedre undergulv ved fremtid oppgradering av våtrom.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran synlig klemt i sluk. Ikke synlig ført under klemring. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Utslagsvask i innredning og vannuttak for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr fra ved tilbygg. Merknader: -Svelling i bunnplate under vaskekum, ingen utslag på fukt. -Stedvis svelling/skader i overflate benkeplate.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Skifte av innredning, ingen umiddelbar behov.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Opprette mekanisk ventilering.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
Hulltaking er ikke foretatt grunnet manglende tilkomst og rommets bruk.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.26 Våtrom: Underetasje – Bad/vaskerom



-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, met måles det et fuktinnhold i treverk under faren for en utvikling av skader.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

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

Belegg på gulv, våtromstapet på vegg, med belegg på vegg i dusjsone.

Utstyr: Dusjnise, badekar, toalett, servant i innredning og vannuttak for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk, tilfredstillende avtrekk ved enkelte test.

Ca 38 mm fall fra topp sluk i dusj til topp terskel i dør. Synlig oppbrett av belegg.

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

-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, met måles det et fuktinnhold i treverk under faren for en utvikling av skader.

Merknader:

-Fall til gulv er mindre enn referansenivået.

-Manglende håndtak til skapdør i innredning.

-Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

-Avskalling i nedre del av speil.

-Noe mindre avskalling i servant.

-Begynnende svelling i benkeplate.

-Manglende tilluftspalte på dør våtrom.

-Det var ikke montert dusjforheng/vegg til dusjnisen på befaringsdagen.

-Mindre lekkasje i overgang slange/dushode/blandebatteri i dusj.

-Løs belegg/tapet i overgang pipeløp.

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

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

Anbefalte tiltak

Iht. alder og påpekte merknader må det påregnes oppgradering av våtrom på sikt.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.27 Øvrig: Driftsbygning



Beskrivelse

Driftsbygning oppført i 1966, tilbygget hevdafjøs i senere tid.

Tekking, vegg plater og vinduer hovedsakelig oppgradert i 2021. Arbeid utført av JS Service as Grunnmur i stedstøpt betong/sparemur.

Yttervegg i teglstein, betongstein, samt bindingsverks/reisverk som utvendig er kledd med plastbelagte stålplater.

Etasjeskillet i stedstøpt betong.

Saltak i tresom er teknet med plastbelagt stålplater.

2. etasje - 307 m2

1. etasje - 310 m2

Kjeller - 430 m2

Sum - 1047 m2

Bygningen har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Bygning er ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

6.28 Øvrig: Garasje - 2016



Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i betongelement (opplyst isolert)
Pulttak i tre som er teknet med sarnafil. (Opplyst masonitt bjelker/isolert)
Takrenner/nedløp i plastbelagt aluminium.
Aluminiums port m/port åpner.

Merknader:

-Det er montert klemlist på grunnmursplast.

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.

6.29 Øvrig: Skorstein over tak



Beskrivelse

Merknader innvendig:

- Peis 1. etasje montert i 2008, arbeid utført av Brødrene Medalen as. Eier opplyser at peis ikke har vært i bruk.
- Riss i overgang pipeløp/vegg i stue 1. etasje.
- Riss i pusset pipeløp i underetasje.
- Saltutslag/avskalling i nedre del av pipeløp i underetasjen.
- Det registreres kort avstand mellom sotluke, og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.
- Det registreres kort avstand mellom ildsted underetasje, og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.
- Renninger i feieluke, sot fjernet av eier på befaringsdagen.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Saltutslag og vannmerke omliggende pipeløp på loft, ingen utslag på fukt på befaringsdagen.
Eier opplyser at pipebeslag over tak ble montert ca 2000.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere kontroll av overgang/tetthet av pipebeslag.

6.30 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med hvit slett utførelse.
Dør til bad skiftet, antatt ved renovering av bad i 2014.
Normal slitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

- Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, dette vil hindrer utluftningen, og noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
- Skyvedør kjøkken 1 .etasje er noe stri å betjene.

6.31 Øvrig: Støttemurer

Beskrivelse

Støttemur oppført i naturstein og stedstøpt betong.
Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.
Støttemurer i terreng er ikke nærmere kontrollert, bør kontrolleres med jevne mellomrom for sprekker og setningsskader.

6.32 Øvrig: Utvendig trapp

Beskrivelse

Merknader:
- Manglende rekkverk tilknyttet trapp ved entre. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.
-Stedvis "bom" og sprekk i skifer belagt trapp ved entre.

6.33 Øvrig: Vinterhage - 30 m2



Beskrivelse

Vinterhage oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.
Glassfelt/dører med isolerglass,
Pulttak i tekket med plastplater/polykarbanat.
Takrenner/nedløp i plastbelagt aluminium.

Merknad:
-Vinterhage tilknyttet bolig er opplyst oppført i 2016, arbeid ble utført av Bøcon.
-Mindre lekkasje utbedret av Bøcon i senere tid, for nærmere informasjon konferer med eier.

Vinterhage ikke videre kontrollert eller beskrevet i rapport.

6.34 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.36 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.37 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant