

Storenubben 30 4344 BRYNE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie

Byggeår: 1988

BRA: 383 m²

BRA-i: 304 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

6

TG-2

25

TG-3

5

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/34873>

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

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering

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

Belegg i våtsone og innredning oppgradert i 2012.

Flis på gulv, sokkeflis og våtromstapet på vegg, med belegg på vegg i dusjnisen.

Utstyr: Dusjnise, toalett, og servant i innredning.

Mekanisk avtrekk, ok.

Varmekabler i gulv.

Merknader:

-Fall til sluk er mindre en referansenivået, samt sokkel til dusjnise danner sperre til sluk.

-Det er ikke synlig membran i dørterskel, trolig er det benyttet primer som normalt ved oppføringstidspunktet. Primer tilfredsstillende ikke dagen krav til tetthet.

-Sprekk i flis ved dør, stedvis "bom"/hulrom under flis.

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

-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone, ingen registrert fukt. Det ble derimot registrert eldre vannmerker, trolig fra tidligere utetthet/før montering av belegg.

-Stedvis riss sveiset belegg.

-Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant, dette øker faren for fuktskade ved vannsøl eller lekkasje.

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

Anbefalte tiltak

Våtrom tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet, anbefaler montering dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Underetasje leilighet - Bad/vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke adgang til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Det er ikke benyttet tilstrekkelig tetting/mansjett omliggende vannuttak, dette øker faren for fuktskade ved vannsøl eller lekkasje.

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tette omliggende rørgjennomføringer.

Nærmere kontroll av tilslutning membran/slukring.

Våtrom: 1. etasje - Bad/vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant, dette øker faren for fuktskade ved vannsøl eller lekkasje.

Det er ikke adgang til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tette omliggende vannuttak/avløpsrør under servant.

Nærmere kontroll av tilslutning membran/slukring.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom: Kjeller - Vaskerom

Oppsummering

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

Ubehandlet gulv i betong, malt glass fiberstrier på vegg.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, bereder, vannmåler og stoppekran.

Naturlig avtrekk.

Ca 32 mm fall fra topp sluk til gulv ved dør gang.

-Hulltaking er ikke foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone grunnet tilkomst.

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

Merknader:

-Våtrom har ikke membran, og tilfredsstiller da ikke våtrommets krav til tetthet.

-Naturlig avtrekk, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av våtrommet.

-Svinnriss i stødstøpt gulv.

Anbefalte tiltak

Våtrom tilfredsstiller ikke dagen krav til tetthet, anbefaler opprettes mekanisk ventilering, samt monteres av vannsensor i påventer av en oppgradering.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Normal tid før vedlikehold av drens-system med drengledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drens-system med drengledninger er 20 - 60 år.

Grunnmurplast 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.

Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.

Terrengnet omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur,

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

Avdekke grunnmursplast, 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.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

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

Enkelte stag er ikke ipusset.

Rom under terreng

Oppsummering

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

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampspørre i veggen. Dampspørre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

Opprette bedre ventilerings i bolig generelt.

Ved fremtidig oppgradering anbefales plast fjernet.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Balkong er tekket med glassfiber. Glassfiber er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og tørker ut over tid.

Stedvis manglende fall til avløp, noe vannansamling på tekket på befaringsdagen. Ingen registrert følgeskade.

Noe ujevn vinylaminat i innglasset balkong.

Anbefalte tiltak

Tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert/skiftet i senere tid.

Merknader:

- Registrert noe nedbrytning/tørkesprekker/krakelering i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet, overflater oppmalt i 2023.
- Kondensering/avskalling i enkelte vindu/dørkarmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.
- Ytterdør bi-inngang og kjellerdør tilslutter karm skjevt, dette fører til luftlekkasje. Fare for kondensering ved manglende tetthet.
- Stedvis iring/korrodering i hengsler/beslag.
- Enkelte vinduer og dører tar i karm og behøver småjusteringer.
- Punktert glass i vaskerom kjeller. Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

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

Jevnlig overflatebehandlinger må påregnes.

Stedvis smøring av hengsler og beslag.

Enkelte vinduer behøver småjustering.

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra byggeåret, stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker i treverk som er mye utsatt for sol og fuktighet, god stand iht. alder.

Merknader:

- Det registreres misfarging/ svertesopp i overflater på fasader.
- Korrodering i musetetting, stedvis manglende musetetting.
- Manglende ventilkappe under karnapp vest.

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

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

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

Anbefalte tiltak

Supplere musetetting.

Jevnlig rengjøring og overflatebehandling av kledning må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ikke montert loftsluke til kaldt loft, anbefaler montering for å kunne føre jevnlig kontroll mot utettheter.

Synlig plast i yttertak kott er stedvis ikke tilstrekkelig klemt, dette kan føre til kondensering ved bruksendring av bolig.

Registrert vannmerker i yttertak/vegg i kott, soverom vest, samt underliggende himling på kjøkken 1. etasje. Eier opplyser at dette oppstår ved oppføring av bolig og ble utbedret fortløpende. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

Registrert vannmerker på drager og vegg plate i trapp. Eier opplyser at dette også oppstår ved oppføring av bolig og har blitt utbedret. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

Generell info:

Himling 2. etasje og yttertak uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering.

Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemt skjøter. Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.

Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

Klemme/teipe diffusjonsplast mot yttertak i kott.

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.

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det er ikke montert loftsluke, lufting innvendig er ikke kontrollert.

Manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering, ingen registrert følgeskade på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering, da spesielt ift. en bruksendring av bolig.

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med stedvis noe krakerlig, bruksmerker og mose i toppbelegget.

Merknad:

-Registrert stedvis sprekke i bly i overgang tak/vegg, ingen registrerte følgeskader på befaringsdagen.

Anbefales utbedret for å hindre lekkasje.

-Stedvis noe avskalling i plastbelagt sløysrenner, påregnelig normalt ift. alder.

-Ikke synlig fugletetting ved takfot.

-Enkelte taksteins synes skiftet.

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

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

Anbefalte tiltak

Utbedre skadet bly i overgang tak/vegg.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Toppdekker og overflater i fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe brukslitasje og spenninger i overflater, påregnelig normalt iht. alder.

Merknader:

- Stedvis gliper, svelling, bruksmerker i laminat gulv i sokkeletasje.
- Stedvis "bom" hulrom i gulv fliser i gang kjeller, gulv bi-inngang i hoveddel.
- Svinnriss i synlig betong i vaskerom hoveddel, påregnelig normalt.
- Normale bruksmerker, krakelering og ujevnheter i tapet.
- Ukjent isolasjon lag tilknyttet karnapp, mangelfull isolering kan føre til kuldebro og kondensskader. Ingen registrerte skader på befaringsdagen.

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.

Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-20 mm avvik på total planhet i bolig.

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

Anbefalte tiltak

ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjøkken: Hoveddel

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og laminert benkeplate. Oppgradert i overflater i 2012.

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

Merknad:

- Stedvis "bom" i flis, riss i fuge i flislagt vegg over benk.
- Ujevnheter i skjot benkeplate.
- Enkelte fronter behøver justering.

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.

Kjøkken: Sockelleilighet

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og laminert benkeplate.

Stedvis noe bruksmerker og svellinger i overflater.

Merknad:

- Leietaker opplyser at svelling/skade i bunnplate under vaskekum skyldes mindre lekkasje fra avløpsrør, denne skal være utbedret av leietaker. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

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: 1.etasje

Oppsummering

"Treg" oppsamling av vann i sisternen.

Ellers ingen spesielle merknader utover normal slitasje.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av flottør.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp fra byggeåret, stedvis noe brukslitasje og spenninger i trinn, påregnelig normalt iht. alder.

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

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør fra byggeåret, 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.

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

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.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeår.

Merknader:

-Ingen spesielle merknader utover stedvis iring på kobberrør, ingen registrert lekkasjer.

-Stoppekraner anbefales 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 leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert 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 fra byggeåret..

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

El-kontroll opplyst utført, ikke kontrollert.

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

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Varmtvannsbereder: Sokkelleilighet

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Det registreres drypplekkasje fra bereder.

Manglende fast tilkobling.

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

Iht. alder og påpekte merknader anbefales bereder skiftet.

Montere fast tilkobling iht. dagens krav.

Varmtvannsbereder: Vaskerom hoveddel

Oppsummering

Bereder fra 2009, ingen spesielle merknader utover manglende fast tilkobling.

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

Montere fast tilkobling iht. dagens krav.

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har nyere balansert ventilasjon i øvre etasjer i hoveddel og naturlig ventilasjon i underetasje og kjellerdel.

Kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

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

Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.
Mekanisk ventilering i underetasjen.

Våtrom: Underetasje leilighet - Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået, ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel.
- Synlig skruer omliggende dørlist.
- Stedvis "bom", hulrom under gulvfliser.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Nærmere kontroll/utbedring av membran i dørterskel.

Oppsummering av ventilasjon

Mekanisk avtrekk fungerte ikke på befaringsdagen.

Naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute.

Manglende tilluftspalte.

Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Opprette mekanisk ventilering, samt til luft.

Våtrom: 1. etasje - Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Vindu er plassert i våtsone og utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vindus konstruksjonen.
- Fall til dusjkabinett/badekar er mindre en referansenivået, funksjon ivaretatt med oppbrett av membran i dørterskel.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Toalett trekker, mulig luft i systemet, anbefaler nærmere kontroll.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget systerne bør fremskaffes, eventuelt etablere waterguard tilknyttet innebygget systerne.

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

Vinduer i underetasje tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning.
Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Målt høyde 1,05/1,40 m

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.
Dagslysflate er ikke kontrollert.

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.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Eldre røykvarslere og brannslukningsapparat.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.8.2025

Rapportdato
27.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Målfrid Madland**

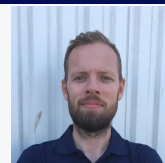
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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



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.

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.

Ukjent om det er oljetank på eiendommen.

Informasjon om boligen

Adresse: **Storenubben 30, 4344 Bryne**

Kommunenr: **1121**

Gårdsnr: **4**

Bruksnr: **121**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1988 - lht. eiendomsverdi**

Generell beskrivelse av boligen:

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

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

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

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

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med 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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Enebolig m/sokkelleilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	77	77	0	0	10
1. etasje	138	124	0	14	15
U. etasje	33	33	0	0	0
U. etasje - sokkelleilighet	70	70	0	0	0
Loft - Garasje	20	0	20	0	0
1. etasje - Garasje	45	0	45	0	0
Totalt m²	383	304	65	14	25

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	77	77	0	Gang, 3 soverom, stue og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	124	124	0	Entre/gang, wc, soverom, bad/vaskerom, stue/spisestue, kjøkken og bi-inngang.- BRA-i (internt bruksareal)	
U. etasje	33	28	5	Gang, kontor, og vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
U. etasje - sokkelleilighet	70	70	0	Entre/gang, soverom, stue/spisestue/kjøkken og bad/vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	
Loft - Garasje	20	0	20		Loftsrom. - BRA-e (eksternt bruksareal)
1. etasje - Garasje	45	0	45		Garasje rom. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	369	299	70		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.
Boligen har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle.

2. etasje
Balkong vest - 5 m2 - TBA
Balkong sør - 5 m2 - TBA

1.etasje
Balkong sør - 15 m2 - TBA
Innglasset balkong - 14 m 2 - BRA-b

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Nei

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? Nei

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). 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.

Grunnmursplast 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.

Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.
Avdekke grunnmursplast, montere klemlist.
Terrengtet må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrengtet for å lede overflatevann vekk fra boligen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/underetasje

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

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

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng

Innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ukjent

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

Ja

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

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

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

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Opprette bedre ventilering i bolig generelt. Ved fremtidig oppgradering anbefales plast fjernet.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassebord tilknyttet balkong 1. etasje, samt innglassing utført i 2014. Innglassing utført av Farstad glass.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen dekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringsstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.
Balkong er dekket med glassfiber. Glassfiber er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og tørker ut over tid.
Stedvis manglende fall til avløp, noe vannansamling på dekket på befaringsdagen. Ingen registrert følgeskade.
Noe ujevn vinylaminat i innglasset balkong.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter.

6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Enkelte vinduer samt balkongdør i 2. etasje skiftet i 2015/2017.
Deler av glass i stue sør 1. etasje skiftet i 2014.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert/skiftet i senere tid.

Merknader:

- Registrert noe nedbrytning/tørkesprekker/krakelering i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet, overflater oppmalt i 2023.
- Kondensering/avskalling i enkelte vindu/dørkarmmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
- Ytterdør bi-inngang og kjellerdør tilslutter karm skjevt, dette fører til luftlekkasje. Fare for kondensering ved manglende tetthet.
- Stedvis iring/korrodering i hengsler/beslag.
- Enkelte vinduer og dører tar i karm og behøver småjusteringer.
- Punktert glass i vaskerom kjeller. Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

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.

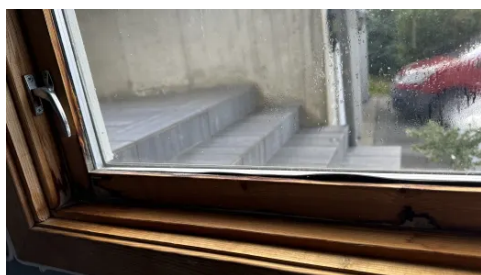
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig overflatebehandlinger må påregnes.

Stedvis smøring av hengsler og beslag.

Enkelte vinduer behøver småjustering.

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.



6.6 Yttervegger



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

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Utvendig kledning fra byggeåret, stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker i treverk som er mye utsatt for sol og fuktighet, god stand iht. alder.

Merknader:

- Det registreres misfarging/ svertesopp i overflater på fasader.
- Korrodering i musetetting, stedvis manglende musetetting.
- Manglende ventilkappe under karnapp vest.

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Supplere musetetting.
Jevnlig rengjøring og overflatebehandling av kledning må påregnes.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



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

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det er ikke montert loftsluke til kaldt loft, anbefaler montering for å kunne føre jevnlig kontroll mot utettheter.

Synlig plast i yttertak kott er stedvis ikke tilstrekkelig klemt, dette kan føre til kondensering ved bruksendring av bolig.

Registrert vannmerker i yttertak/vegg i kott, soverom vest, samt underliggende himling på kjøkken 1. etasje. Eier opplyser at dette oppstå ved oppføring av bolig og ble utbedret fortløpende. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

Registrert vannmerker på drager og vegg plate i trapp. Eier opplyser at dette også oppstå ved oppføring av bolig og har blitt utbedret. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

Generell info:

Himling 2. etasje og yttertak uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering.

Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.
Klemme/teipe diffusjonsplast mot yttertak i kott.



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

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Det er ikke montert loftsluke, lufting innvendig er ikke kontrollert.
Manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering, ingen registrert følgeskade på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering, da spesielt ift. en bruksendring av bolig.

6.10 Taktekking



Type tekking

Tegltakstein

Inspisert fra

Fra bakken, Annet

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Deler av bly i overgang tak/vegg skiftet i forbindelse med montering av nye vinduer.

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 stedvis noe krakerlig, bruksmerker og mose i toppbelegget.

Merknad:

- Registrert stedvis sprekke i bly i overgang tak/vegg, ingen registrerte følgeskader på befaringsdagen. Anbefales utbedret for å hindre lekkasje.
- Stedvis noe avskalling i plastbelagt sløysrenner, påregnelig normalt ift. alder.
- Ikke synlig fugletetting ved takfot.
- Enkelte taksteins synes skiftet.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre skadet bly i overgang tak/vegg.





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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn, Oppforet tregulv på betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Toppdekker og overflater i fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe brukslitasje og spenninger i overflater, påregnelig normalt iht. alder.

Merknader:

- Stedvis gliper, svelling, bruksmerker i laminat gulv i sokkeletasje.
 - Stedvis "bom" hulrom i gulv fliser i gang kjeller, gulv bi-inngang i hoveddel.
 - Svinnriss i synlig betong i vaskerom hoveddel, påregnelig normalt.
 - Normale bruksmerker, krakelering og ujevnheter i tapet.
 - Ukjent isolasjon lag tilknyttet karnapp, mangelfull isolering kan føre til kuldebro og kondensskader.
- Ingen registrerte skader på befaringsdagen.

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. Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-20 mm avvik på total planhet i bolig.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.13 Kjøkken: Hoveddel



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 laminert benkeplate. Oppgradert i overflater i 2012. Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

- Stedvis "bom" i flis, riss i fuge i flislagt vegg over benk.
- Ujevnheter i skjøt benkeplate.
- Enkelte fronter behøver justering.

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.

6.14 Kjøkken: Sokkelleilighet

**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 hvit slette fronter og laminert benkeplate.
Stedvis noe bruksmerker og svellinger i overflater.

Merknad:

-Leietaker opplyser at svelling/skade i bunnplate under vaskekum skyldes mindre lekkasje fra avløpsrør, denne skal være utbedret av leietaker. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

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 ved enkel test.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

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

Vinduer i underetasje tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning.
Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Målt høyde 1,05/1,40 m

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.
Dagslysflate er ikke kontrollert.

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? Ja

Eldre røykvarslere og brannslukningsapparat.

6.16 Toalettrom: 1 .etasje



Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Mekanisk avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner? Nei

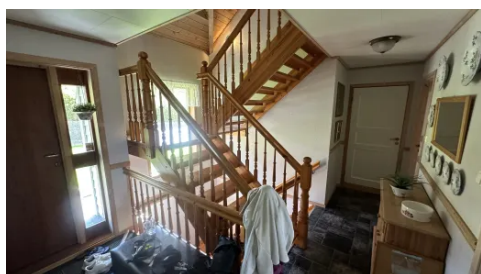
Oppsummering av toalettrom **TG-2**

"Treg" oppsamling av vann i sisternen.
Ellers ingen spesielle merknader utover normal slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere kontroll/utbedring av flottør.

6.17 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

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?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Innvendig trapp fra byggeåret, stedvis noe brukslitasje og spenninger i trinn, påregnelig normalt iht. alder. Åpninger i rekkverket er stedvis over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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 fra byggeåret, 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. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	
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

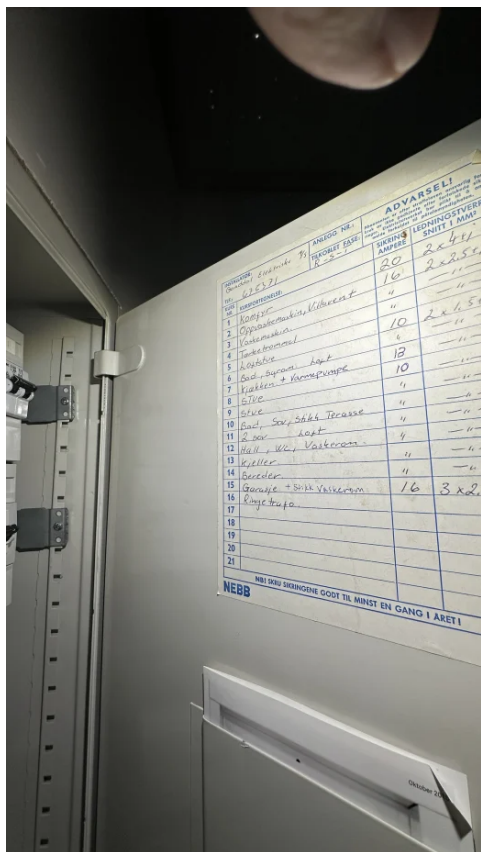
Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

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?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør fra antatt byggeår. Merknader: -Ingen spesielle merknader utover stedvis iring på kobberrør, ingen registrert lekkasjer. -Stoppekraner anbefales 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 leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer. 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. Vannledninger anbefales skiftet 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?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei



Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Elektriske anlegget fra byggeåret..

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

El-kontroll opplyst utført, ikke kontrollert.

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 / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

6.21 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Når var siste service på anlegget?

2025

Finnes det oljetank på eiendommen?

Ukjent

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Varmepumper luft til luft, (produksjonsår 2020/2021), ingen spesielle merknader opplyst.
Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år.
Eier opplyser at det har blitt utført jevnlig service av anleggene.

Ukjent om det oljetank på eiendommen.

6.22 Varmtvannsbereder: Sokkelleilighet



Plassering bereder

Bad/vaskerom

Fundament

Vegghengt

Årstall

1988, antatt

Størrelse

120L

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

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.
Det registreres drypplekkasje fra bereder.
Manglende fast tilkobling.

Utstyr sanitær installasjoner

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

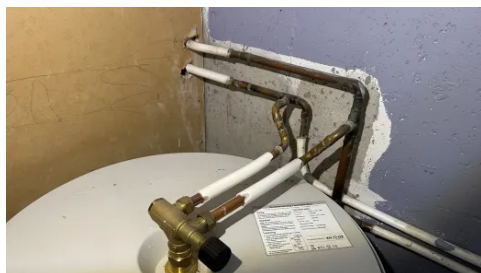
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Iht. alder og påpekte merknader anbefales bereder skiftet.
Montere fast tilkobling iht. dagens krav.



6.23 Varmtvannsbereder: Vaskerom hoveddel



Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2009

Størrelse

200L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei



Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Bereder fra 2009, ingen spesielle merknader utover manglende fast tilkobling.

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

Montere fast tilkobling iht. dagens krav.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering

Balansert ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?

Ikke kontrollerbart

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Bygningen har nyere balansert ventilasjon i øvre etasjer i hoveddel og naturlig ventilasjon i underetasje og kjellerdel.

Kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Mekanisk ventilering i underetasjen.

6.25 Våtrom: 2. etasje - Bad



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Ja

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 i våtsone og innredning oppgradert i 2012.

Flis på gulv, sokkeflis og våtromstapet på vegg, med belegg på vegg i dusjnisen.

Utstyr: Dusjnise, toalett, og servant i innredning.

Mekanisk avtrekk, ok.

Varmekabler i gulv.

Merknader:

- Fall til sluk er mindre en referansenivået, samt sokkel til dusjnise danner sperre til sluk.
- Det er ikke synlig membran i dørterskel, trolig er det benyttet primer som normalt ved oppføringstidspunktet. Primer tilfredsstillende ikke dagen krav til tetthet.
- Sprekk i flis ved dør, stedvis "bom"/hulrom under flis.
- Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.
- Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone, ingen registrert fukt. Det ble derimot registrert eldre vannmerker, trolig fra tidligere utetthet/før montering av belegg.
- Stedvis riss sveiset belegg.
- Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant, dette øker faren for fuktskade ved vannsøl eller lekkasje.

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

Anbefalte tiltak

Våtrom tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet, anbefaler montering dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Utbredningskostnader

50 000 - 150 000

6.26 Våtrom: Underetasje leilighet - Bad/vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv, sokkel flis og høytrykks laminerte plater på vegg.
 Utstyr: Dusjkabinett, toalett, servant i innredning, bereder, vannuttak for vaskemaskin og bereder.
 Mekanisk avtrekk.
 Varmekabler i gulv.
 Ca 0 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved dusjkabinett, ca 43 mm dørterskel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Våtrom opplyst noe oppgradert i 2015.

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

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

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

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

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået, ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel.
- Synlig skruer omliggende dørlist.
- Stedvis "bom", hulrom under gulvfliser.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Nærmere kontroll/utbedring av membran i dørterskel.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3
Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade. Det er ikke benyttet tilstrekkelig tetting/mansjett omliggende vannuttak, dette øker faren for fuktskade ved vannsøl eller lekkasje. Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Tette omliggende rørgjennomføringer. Nærmere kontroll av tilslutning membran/slukring.	
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjkabinett, toalett, servant i innredning, bereder, vannuttak for vaskemaskin og bereder.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Normal brukslitasje iht. alder.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Mekanisk avtrekk fungerte ikke på befaringsdagen. Naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Manglende tilluftspalte. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Opprette mekanisk ventilerings, samt til luft.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

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

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

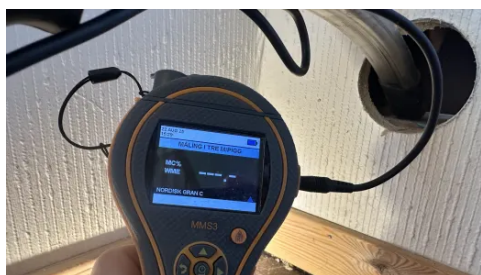
Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.27 Våtrom: 1. etasje - Bad/vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv, sokkel flis og høytrykkslaminerte våtromsplater på vegg.
Utstyr: Dusjnisse, boblekar, vegg hengt toalett, servant i innredning og skyvedørskap.
Mekanisk avtrekk.
Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Murmester Heskje stod for gulv/membran/varmekabler på bad i hovedetasje som ble oppgradert i 2017.

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?

Nei

Oppsummering av overflater**TG-2**

Overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Vindu er plassert i våtsone og utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vindus konstruksjonen.

-Fall til dusjkabinett/badekar er mindre en referansenivået, funksjon ivaretatt med oppbrett av membran i dørterskel.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

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

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Ja

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

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?

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-3**

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant, dette øker faren for fuktskade ved vannsøl eller lekkasje.

Det er ikke adgang til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tette omliggende vannuttak/avløpsrør under servant.

Nærmere kontroll av tilslutning membran/slukring.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk**Ingen umiddelbar kostnad****Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Utstyr: Dusjnise, boblekar, vegg hengt toalett, og servant i innredning.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Tolalett trekker, mulig luft i systemet, anbefaler nærmere kontroll.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, eventuelt etablere waterguard tilknyttet innebygget sisterner.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

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

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

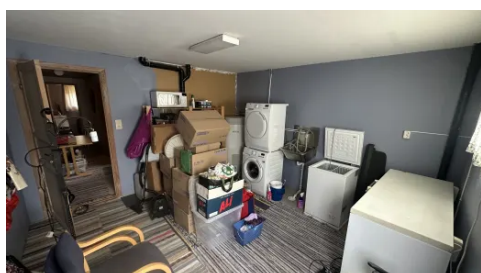
Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.28 Våtrom: Kjeller - Vaskerom



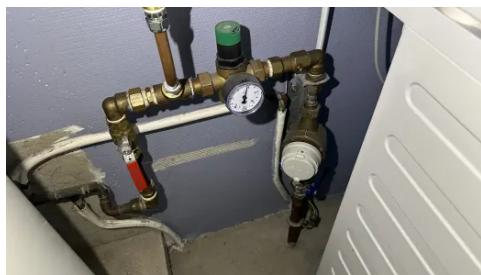
Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

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.

Ubehandlet gulv i betong, malt glass fiberstrier på vegg.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, bereder, vannmåler og stoppekran.

Naturlig avtrekk.

Ca 32 mm fall fra topp sluk til gulv ved dør gang.

-Hulltaking er ikke foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone grunnet tilkomst.

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

Merknader:

-Våtrom har ikke membran, og tilfredsstillers da ikke våtrommets krav til tetthet.

-Naturlig avtrekk, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av våtrommet.

-Svinnriss i stedstøpt gulv.

Anbefalte tiltak

Våtrom tilfredsstillers ikke dagen krav til tetthet, anbefaler opprettes mekanisk ventilering, samt monteres av vannsensor i påventer av en oppgradering.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.29 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med profilert/glatt utførelse, stedvis noe brukslitasje i overflater og låskasser, påregnelig normalt iht. alder.

Merknader:

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

-Enkelte tilslutter karm skjevt, eller henger og tar i karm. Påregnelig med enkelt justeringer.

6.30 Øvrig: Skorstein over tak



Beskrivelse

Teglstein pipe med ildsted i stue 1.etasje og stue 2. etasje.

Merknader:

- Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.
- "Bom" i flis ved ildsted entre.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Ingen registrert lekkasje er skader besiktelse av skorstein over tak eller i stue 2. etasje.
Pipeløp over tak kledd med beslag.





6.31 Øvrig: Støttemur



Beskrivelse

Støttemur oppført i betong og naturstein.

-Stedvis riss og avskalling puss og fuger.

-Manglende rekkverk.

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.



6.32 Øvrig: Utvendig trapp/platting

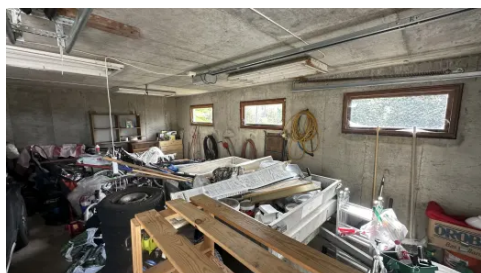
Beskrivelse

Utvendig trapp/platting

- Stedvis sprekk, bom" og saltutslag i fliselagt platting, trapp.
- Manglende rekkverk/håndløper

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.

6.33 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasje oppført med grunnmur/plate og dekke i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Saltak i tre som er teknet med glasert teglstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Ledd porter i stål m/port åpner.

Merknader:

- Kledning opplyst malt i 2023.
- Grunnmurplast 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.
- Manglende fugletetting.
- Ved eventuell innredning av loft, må lufting ved takfot åpnes opp.
- Generelt lite ventilerings, anbefaler montering av ventiler.
- Riss/sprekk i plate ved port.
- Korrodering i beslag/skinne tilknyttet port.

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.

6.34 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