

Bjerkreimsvegen 851 4389 VIKESÅ

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1972

BRA: 253 m²

BRA-i: 212 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

1

TG-2

16

TG-3

10

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, tilleggbygninger (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/34674>

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.

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

Taknedløp på hjørne ved trapp er avsluttet over terreng. Det er ikke fall på terreng og grunnmur får en stor fuktbelastning fra takvann.

Papp er montert i overgang gårdsrom/grunnmur for å lede bort overflatevann.

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

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

Forventet levetid på drening nærmere seg utgått.

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.

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.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av terrenget faller inn mot grunnmur, dette øker fuktbelastningen.

Sprekker og ujevnheter i asfaltert gårdsrom.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drems anbefales, opprette fuktsikring.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

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

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder, registrert nedbrytning og slitasje i overflater/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

-Generelt værslitte overflater utvendig, innvendig er det stedvis krakelering og vannmerker, dette skyldes kondensering som følge av manglende ventilering/utsiftning av inneluften.

-Fuktutslag i vinduer i stue 1. etasje, ingen registrert fukt i omliggende overflater.

-Enkelte vinduer er noe strie å betjene, iring/korrodering i hengsler og beslag, behov for justering.

-Balkongdør henger, anbefales justert for å hindre luftlekkasje og kondensering.

-Punkterte glass i enkelte vinduer, samt kjellerdør.

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

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

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

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av enkelte vinduer og dører med skade må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk.

Det ble på befaringsdagen ikke avdekket unormalt avvik, selv om disse må påregnes justert før en eventuelt monterer nytt toppdekke.

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

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-10 mm avvik på total planhet.

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

Merknader:

-Stedvis sprekk i pappet tak, påregnelig normalt iht. alder.

-Noe brukslitasje, gliper og falming i toppdekker.

-Variable fuktverdier i oppforet gulv lang yttervegg i kjeller, dette er tegn på yttervegg/grunn trekket fukt.

Anbefalte tiltak

Utvendig fasader/fuktsikring må utbedres foran oppgradering av kjeller/kjellergulv.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Toalettrom

Oppsummering

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.

Det registreres soppdannelser, og måles fukt i gulv/vegg rundt klosettet. Årsaken til dette skyldes trolig kondens dannelse på susterne.

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftspalte dør.

Nærmere kontroll/utbedring av fuktskadet vegg/gulv, samt utskiftning av toalett.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret.

Kloakklufting på loft er ikke isolert, dette øker faren for kondensering på røret.

-Utett fra avløpsrør under vask på kjøkken. Tg:3

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 leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Anbefalte tiltak

Utbedre/skiftet skadet avløpsrør under vask på kjøkken.

Det ble ellers 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.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeår

Merknader

-Stedvis iring på kobberrør, ingen registrerte lekkasjer.

-Stoppekran ble ikke påvist. Tg:3.

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

-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 loddning 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

Påvise og funksjonstestet stoppekran.

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

Det ble ikke registrert videre 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.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: 1. etasje - Bad

Oppsummering

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

Våtrom fra antatt byggeåret.

Belegg på gulv og våtromsplater på vegg.

Utstyr: Dusjkabinett, boblekar, servant i innrdning,og skap.

Naturlig avtrekk.

Stråleovn og panelovn.

Ca 15 mm fall fra gulv ved dør til sluk ved dusjkabinett.

Ca 80 mm oppbret av belegg ved dørterskel.

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i tilgjengelige våtsoner.

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

Merknader:

-Sluk under dusjkabinett er teipet og ikke besiktet.

-Noe misfarging i overflater omliggende stråleovn.

-Vindu står i våtsone.

-Lekkasje i kobling til boblekar ved bruk, ingen registrert følgeskade.

-Løs ledning/manglende lysarmatur over servant.

-Løs belegg ved dør.

-Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Fare fore lekkasje.

-Svelling/brukslitasje i skapdører og benkeplate til innrending.

-Stedvis sprekk i pappet tak.

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

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

Anbefalte tiltak

Iht. alder og påviste mangler anbefales våtrom oppgradert.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Kjeller - Vaskerom

Oppsummering

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

Epoxybelegg på gulv, ubehandlet vegg i betong.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, bereder og stoppekan.

Naturlig avtrekk.

Ca 28 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved dør gang til topp slukrist.

-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom da vegger er av betong og røropplegg er synlig.

Merknader:

-Riss/sprekk i belegg, ikke tilfredstillende iht. dagens krav til tetthet.

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

-Saltutslag på yttervegg skyldes manglende fuksikring, og eller kondensering ved mangelfull ventilering.

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

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

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Kjeller - Bad

Oppsummering

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

Epoxybelegg på gulv, malt betong/våtromstapet og trepaneler.

Utstyr: Dusjnisje, servant og toalett.

Naturlig avtrekk.

Ca 90 mm fall fra gulv ved sluk til topp belegg i dørterskel.

-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom da vegger er av betong og røropplegg er synlig.

Merknader:

-Riss/sprekk i belegg, ikke tilfredstillende iht. dagens krav til tetthet.

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

-Saltutslag på yttervegg skyldes manglende fuktsikring, og eller kondensering ved mangelfull ventilering.

-Stedvis avskalling i våtromstapet.

-Lekkasje i dusjstang.

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

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres skrå og horisontale riss/ sprekker i grunnmuren. Dette er tegn på setning i konstruksjonen.

Anbefaler nærmere kontroll.

Saltutslag i deler av gulv/gulv i overgang bærevegg innvendig, dette kan skyldes mangelfull diffusjonsplast i gulv.

Avskalling/riss i utvendig fasade, behov ipussing og overflatebehandling.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur for å hindre fukt og frostspreng, samt observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering.

Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fukttinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak

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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

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

Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning/råte i terrassebord/rekkverk.

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

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

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

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Råteskadet trevirke anbefales skiftet.

Generell overflatebehandling må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra antatt byggeåret, det registres nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning, da spesielt sider som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

-Stedvis manglende ventilering/luftespalte mot mur. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

-Det er manglende musetetting, anbefales montert for å hindre skadedyr i bolig.

-Skummet drenshull i forblending mot sør.

Om utluftingen mellom vegg og forblending ikke er tilstrekkelig vil det kunne oppstå fukt og råteskader i treveggen.

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.

Normal tid før impregnering av mur/forblending med overflatebehandling er 2 - 15 år.

Anbefalte tiltak

Fasader må påregnes renoveret.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting og musetetting bak kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftsluke er ikke isolert, dette vil kunne føre til kondensering ved bruksendring av bolig.

Tegn til museaktivitet på loft, mangelfull musetetting utvednig.

Kloakkluftning ikke isolert på kaldt loft, dette kan føre til kondensering ved bruksendring av bolig.

Anbefalte tiltak

Montere isolert loftsluke.

Isolere kloakkluftning til takhatt over tak.

Renner og nedløp

Oppsummering

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

Korrodering i rennekroker.

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

Anbefalte tiltak

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

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.
Forventet levetid nærmere seg utgått.
Tilstand er satt iht alder.
-Manglende fugeltetting ved takfot.

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter og laminert benkeplate, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

- Lekkasje fra avløpsrør under vask.Tg:3.
- Svelling i bunnplate, sokkel, samt noe bruksmerker i fronter.
- Nyere blandebatteri.
- Riss i fuge, stedvis avskalling i malte 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.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Påregnelig med oppgradering av kjøkken på sikt.
Utbedre utett avløpsrør.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp fra byggeåret, normal brukslitasje og spenninger i overflater, påregnelig normalt iht. alder.
Lavere høyde ved etasjeskiller, krav til fri høyde i trappeløp er 2 meter.
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

Overflatebehandling, samt bedre påpekte merknader for å tilfredstille dagen krav til trapp.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget fra antatt byggeåret, dokumentasjon foreligger ikke.

Merknader:

-Løs festet ledning ved balkong.

-Eier opplyser at det er foretatt el-sjekk, dokumentasjon ikke fremvist.

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

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer.

Det anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Vannbåren varme

Oppsummering

Det registreres korrosjon ved rørkoblinger.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget ikke er i bruk i dag.

Varmesentral

Oppsummering

Eldre varmesentral og tilknyttet anlegg er ikke kontrollert av takstmann.

Tilstand satt iht. alder.

Ukjent om oljetank på eiendommen er fjernet. Det er krav til oljetank skal fjernes, og eller saneres.

Anbefalte tiltak

Anbefaler nærmere kontroll ift. oljetank.

Forventet levetid for varmesentral og tilknyttet anlegg er utgått, anbefaler oppgradering.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

-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.

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og ventiler i vinduer.

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

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

Ventil kapper ved gårdsrom står nær terrenget, dette hindre god ventilering, samt øker faren for vanninntrengning.

Anbefalte tiltak

Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering samt tiluftspalte ved dører for optimal ventilering.

Øvrig: Skorstein over tak

Oppsummering

Saltutslag/fuktmerker i og omliggende skorstein på loft, dette tyder på at skorstein trekker fukt grunnet manglende behandling.

Anbefalte tiltak

Behandle pipe/bly over tak, eventuelt montere heldekkende pipebeslag.

Lovlighet

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Stedvis manglende røykvarsler, eldre brannslukningsapparat.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.8.2025

Rapportdato
27.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Anders Svela**

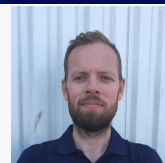
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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, 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.

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: **Bjerkreimsvegen 851, 4389 Vikeså**

Kommunenr: **1114**

Gårdsnr: **32**

Bruksnr: **110**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1972 - Byggeår er antatt.**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med yttervegger av pusset betongblokker, stedvis forblendet med teglstein, samt lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.

Tre bjelkelag mellom etasjer.

Valmet saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen er hovedsakelig fra byggeåret, noe slitt overflater og utstyr.

Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og brukslitasje.

Enkelte konstruksjoner har utgått sin forventet levetid, og eller har mangler og må påregnes oppgraderes.

Eier har ikke bodd i boligen og opplyser å ha lite kjennskap til boligen.

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 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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	112	112	0	0	35
Kjeller	100	100	0	0	0
Garasje	41	0	41	0	0
Totalt m²	253	212	41	0	35

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	112	112	0	Entre, gang, stue/spisestue, kjøkken, 3 soverom, wc og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
Kjeller	100	61	39	Kjellerinngang/hobbyrom, gang, vaskerom, bad, 2 soverom, kjellerstue, teknisk rom og bod. -	
Garasje	41	0	41		Garasje - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	253	173	80		

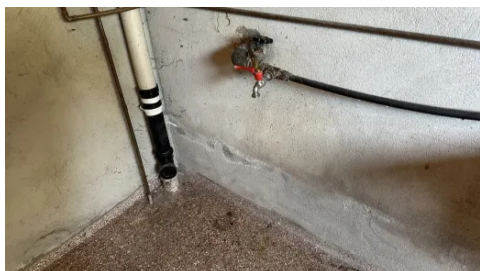
Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming(variærede tykkelser på utforete vegger), samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Balkong - 6 m2 - TBA

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?

Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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

Ja

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

Ja

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?

Ja

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

Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?

Ja

Oppsummering av drenering

TG-3

Drenering fra antatt byggeåret.

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

Taknedløp på hjørne ved trapp er avsluttet over terreng. Det er ikke fall på terreng og grunnmur får en stor fuktbelastning fra takvann.

Papp er montert i overgang gårdsrom/grunnmur for å lede bort overflatevann.

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

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

Forventet levetid på drenering nærmere seg utgått.

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.

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.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av terrenget faller inn mot grunnmur, dette øker fuktbelastningen.

Sprekker og ujevnheter i asfaltert gårdsrom.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll/oppspyling av drens anbefales, opprette fuktsikring.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

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

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

Type grunnmur i kjeller

Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres skrå og horisontale riss/ sprekker i grunnmuren. Dette er tegn på setning i konstruksjonen. anbefaler nærmere kontroll.

Saltutslag i deler av gulv/gulv i overgang bærevegg innvendig, dette kan skyldes mangelfull diffusjonsplast i gulv.

Avskalling/riss i utvendig fasade, behov ipussing og overflatebehandling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur for å hindre fukt og frostspreng, samt observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.





6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng	Delvis 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

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering. Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fukttinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkhøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.
Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning/råte i terrassebord/rekkverk.
Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.
Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.
Terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.
Råteskadet trevirke anbefales skiftet.
Generell overflatebehandling må påregnes.

6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2/3-lags glass. Enkelte vinduer med koblet glass i kjeller.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører med varierende alder, stedvis skiftet på 80 tallet.	
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-3

Vinduer og dører med varierende alder, registrert nedbrytning og slitasje i overflater/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Generelt værslitte overflater utvendig, innvendig er det stedvis krakelering og vannmerker, dette skyldes kondensering som følge av manglende ventilering/utskifting av inneluften.
- Fuktutslag i vinduer i stue 1. etasje, ingen registrert fukt i omliggende overflater.
- Enkelte vinduer er noe strie å betjene, iring/korrodering i hengsler og beslag, behov for justering.
- Balkongdør henger, anbefales justert for å hindre luftlekkasje og kondensering.
- Punkterte glass i enkelte vinduer, samt kjellerdør.

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

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av enkelte vinduer og dører med skade må påregnes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

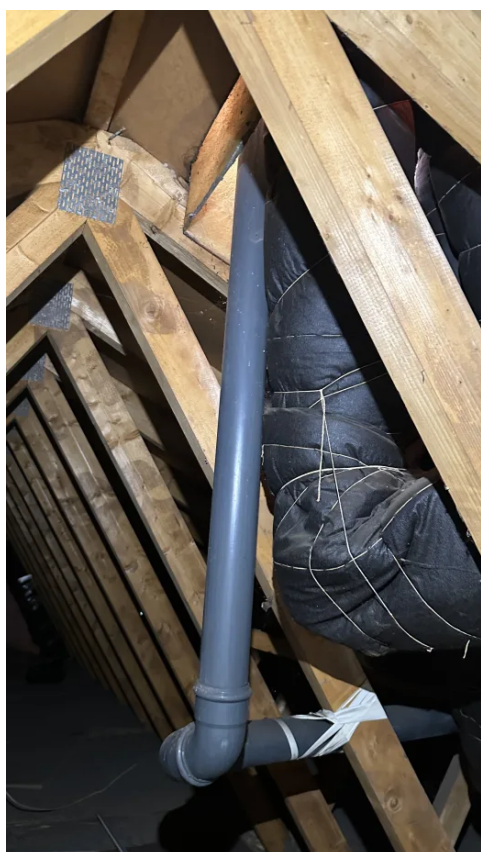
6.6 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning, Teglstein
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger TG-2	
Utvendig kledning fra antatt byggeåret, det registres nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning, da spesielt sider som er mye utsatt for sol og fuktighet. Merknader: -Stedvis manglende ventilerings/luftespalte mot mur. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. -Det er manglende musetetting, anbefales montert for å hindre skadedyr i bolig. -Skummet drenshull i forblending mot sør. Om utluftingen mellom vegg og forblending ikke er tilstrekkelig vil det kunne oppstå fukt og råteskader i treveggen. 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. Normal tid før impregnering av mur/forblending med overflatebehandling er 2 - 15 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fasader må påregnes renoveret. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting og musetetting bak kledningen.	



6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Loftsluke er ikke isolert, dette vil kunne føre til kondensering ved bruksendring av bolig. Tegn til museaktivitet på loft, mangelfull musetetting utvednig. Kloakkluftning ikke isolert på kaldt loft, dette kan føre til kondensering ved bruksendring av bolig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Montere isolert loftsluke. Isolere kloakkluftning til takhatt over tak.	



6.8 Renner og nedløp

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

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder. "klemte" luftespalter ved takfot, dette kan føre til kondensering, registrert svertesopp i overflater på befaringsdagen. For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.10 Taktekking



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

Oppsummering av taktekking

TG-2

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

Forventet levetid nærmere seg utgått.

Tilstand er satt iht alder.

-Manglende fugeltetting ved takfot.

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

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

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

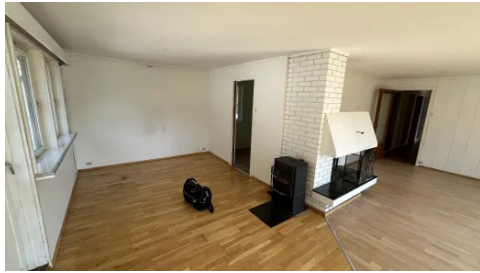
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Type Trebjelkelag, Oppforet tregulv på betongdekke, Støpt gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk.

Det ble på befaringsdagen ikke avdekket unormal avvik, selv om disse må påregnes justert før en eventuelt monterer nytt toppdekke.

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 0-10 mm avvik på total planhet.

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

Merknader:

-Stedvis sprekk i pappet tak, påregnelig normalt iht. alder.

-Noe brukslitasje, gliper og falming i toppdekker.

-Variable fuktverdier i oppforet gulv lang yttervegg i kjeller, dette er tegn på yttervegg/grunn trekket fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utvendig fasader/fuktsikring må utbedres foran oppgradering av kjeller/kjellergulv.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.13 Kjøkken



Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter og laminert benkeplate, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

-Lekkasje fra avløpsrør under vask.Tg:3.

-Svelling i bunnplate, sokkel, samt noe bruksmerker i fronter.

-Nye blandebatteri.

-Riss i fuge, stedvis avskalling i malte 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.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Påregnelig med oppgradering av kjøkken på sikt.
Utbedre utett avløpsrør.

Avtrekk

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

6.14 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?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Krav til rømning. Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Dagslysflate er ikke kontrollert. Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Stedvis manglende røykvarsler, eldre brannslukningsapparat.	

6.15 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Ja

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-3

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.

Det registreres soppdannelser, og måles fukt i gulv/vegg rundt klosettet. Årsaken til dette skyldes trolig kondens dannelse på systerne.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftspalte dør.

Nærmere kontroll/utbedring av fuktskadet vegg/gulv, samt utskiftning av toalett.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



6.16 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.
(Rom under trapp ikke tilgjengelig på befaringsdagen.)

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?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Innvendig trapp fra byggeåret, normal brukslitasje og spenninger i overflater, påregnelig normalt iht. alder.

Lavere høyde ved etasjeskiller, krav til fri høyde i trappeløp er 2 meter.

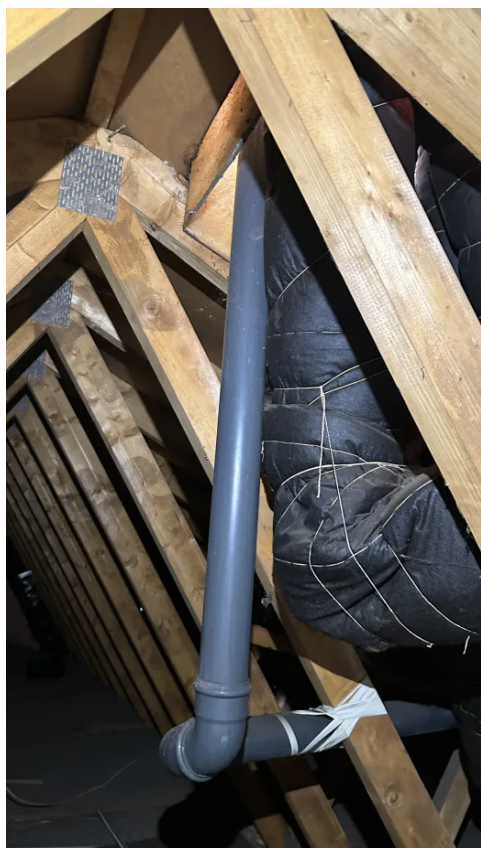
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling, samt bedre påpekte merknader for å tilfredstille dagen krav til trapp.

6.17 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?

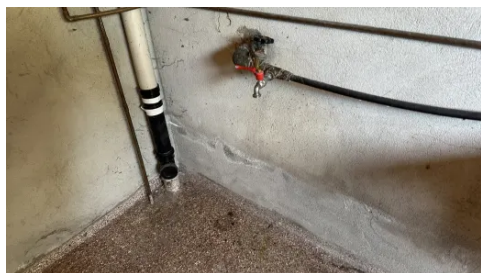
Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Ja



Oppsummering av avløpsrør

TG-3

Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret.
Kloakklufting på loft er ikke isolert, dette øker faren for kondensering på røret.
-Utett fra avløpsrør under vask på kjøkken. Tg:3
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 leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre/skiftet skadet avløpsrør under vask på kjøkken.
Det ble ellers 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.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.18 Vannledninger



Type anlegg

Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Stoppekran skiftet i 2022.

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

Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Ja

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ikke kontrollert

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Ja

Oppsummering av vannledninger

TG-3

Vannrør fra antatt byggeår
Merknader
-Stedvis iring på kobberrør, ingen registrerte lekkasjer.
-Stoppekran ble ikke påvist. Tg:3.
-Vannrør er uisolerte, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk.
-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

Påvise og funksjonstestet stoppekran.

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

Det ble ikke registrert videre 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.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.19 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?

Ja

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

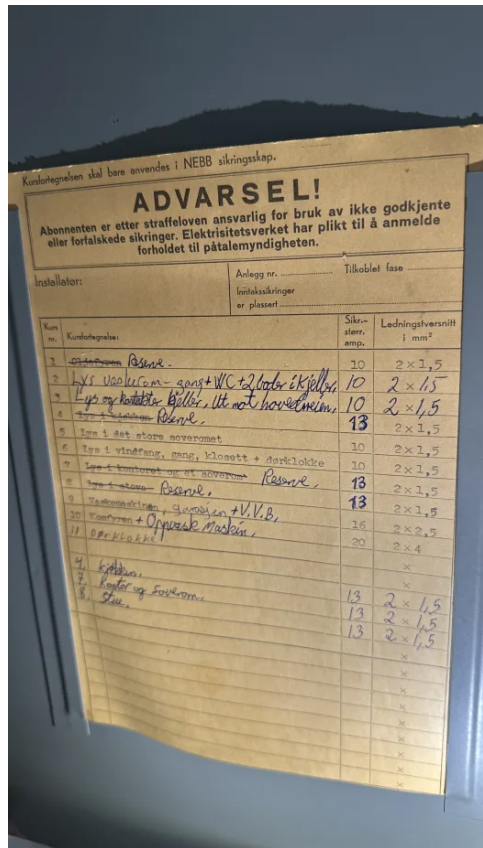
Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Ikke besvart

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

Ikke besvart



Oppsummering av elektrisk

TG-2

Elektriske anlegget fra antatt byggeåret, dokumentasjon foreligger ikke.

Merknader:

-Løs festet ledning ved balkong.

-Eier opplyser at det er foretatt el-sjekk, dokumentasjon ikke fremvist.

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

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer.

Det anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

6.20 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
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 tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Ja

Oppsummering av vannbåren varme

TG-2

Det registreres korrosjon ved rørkoblinger.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget ikke er i bruk i dag.

6.21 Varmesentral



Type anlegg	Oljefyr, Fyrkjele
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Har fyrkjøl manglende tilpassing til biobrensel?	Ja
Er det registrert lukt fra anlegget?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Eldre varmesentral og tilknyttet anlegg er ikke kontrollert av takstmann. Tilstand satt iht. alder. Ukjent om oljetank på eiendommen er fjernet. Det er krav til oljetank skal fjernes, og eller saneres.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler nærmere kontroll ift. oljetank. Forventet levetid for varmesentral og tilknyttet anlegg er utgått, anbefaler oppgradering.	

6.22 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2002	
Størrelse	
198L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. -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.	

6.23 Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig ventilasjon
---------------	----------------------

Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og ventiler i vinduer.

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

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

Ventil kapper ved gårdsrom står nær terrenget, dette hindre god ventilering, samt øker faren for vanninntrengning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering samt tiluftspalte ved dører for optimal ventilering.

6.24 Våtrom: 1. etasje – Bad



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

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.

Våtrom fra antatt byggeåret.

Belegg på gulv og våtromsplater på vegg.

Utstyr: Dusjkabinett, boblekar, servant i innrdning, og skap.

Naturlig avtrekk.

Stråleovn og panelovn.

Ca 15 mm fall fra gulv ved dør til sluk ved dusjkabinett.

Ca 80 mm oppbret av belegg ved dørterskel.

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i tilgjengelige våtsoner.

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

Merknader:

-Sluk under dusjkabinett er teipet og ikke besiktet.

-Noe misfarging i overflater omliggende stråleovn.

-Vindu står i våtsone.

-Lekkasje i kobling til boblekar ved bruk, ingen registrert følgeskade.

-Løs ledning/manglende lysarmatur over servant.

-Løs belegg ved dør.

-Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Fare fore lekkasje.

-Svelling/brukslitasje i skapdører og benkeplate til innrending.

-Stedvis sprekk i pappet tak.

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

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

Anbefalte tiltak

Iht. alder og påviste mangler anbefales våtrom oppgradert.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



6.25 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.

Epoxybelegg på gulv, ubehandlet vegg i betong.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, bereder og stoppekan.

Naturlig avtrekk.

Ca 28 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved dør gang til topp slukrist.

-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom da vegger er av betong og røropplegg er synlig.

Merknader:

-Riss/sprekk i belegg, ikke tilfredstillende iht. dagens krav til tetthet.

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

-Saltutslag på yttervegg skyldes manglende fuktsikring, og eller kondensering ved mangelfull ventilering.

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

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

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.26 Våtrom: Kjeller - Bad



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

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.

Epoxybelegg på gulv, malt betong/våtromstapet og trepaneler.

Utstyr: Dusjnisje, servant og toalett.

Naturlig avtrekk.

Ca 90 mm fall fra gulv ved sluk til topp belegg i dørterskel.

-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom da vegger er av betong og rørøpplagg er synlig.

Merknader:

-Riss/spekk i belegg, ikke tilfredstillende iht. dagens krav til tetthet.

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

-Saltutslag på yttervegg skyldes manglende fuktsikring, og eller kondensering ved mangelfull ventilering.

-Stedvis avskalling i våtromstapet.

-Lekkasje i dusjstang.

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

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.27 Øvrig: Innvendige dører

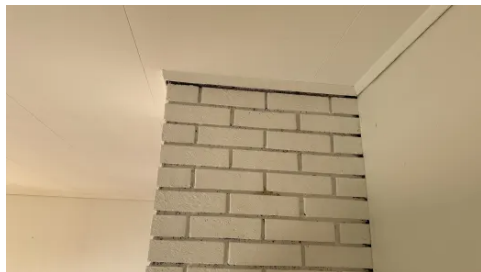
Beskrivelse

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

Merknader:

- Det er ikke luft spalter på alle innvendige dører, dette hindre luft utvekslingen i bolig, samt noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

6.28 Øvrig: Skorstein over tak



Beskrivelse

Merknader innvendig:

- Renninger i sotluke.
- Saltutslag omliggende pipeløp i kjellerstue, trolig som følge av fukt fra grunn.
- Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

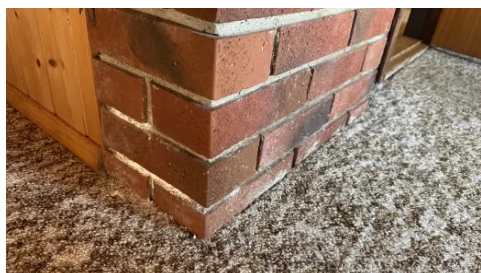
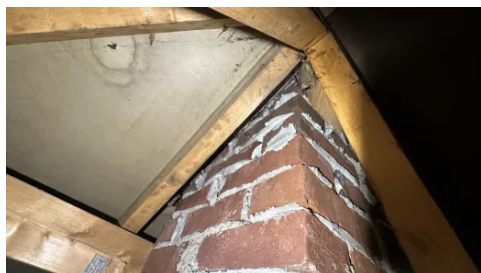
Oppsummering av øvrig

TG-2

Saltutslag/fuktmerker i og omliggende skorstein på loft, dette tyder på at skorstein trekker fukt grunnet manglende behandling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Behandle pipe/bly over tak, eventuelt montere heldekkende pipebeslag.



6.29 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanler.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
2 stk treporter.

Merknader:

- Salutslag på deler av yttervegg, dette skyldes manglende fuktsikring, og eller mangelfull ventilering.
- Noe soppdannelser på innvendige overflater, dette skyldes mangelfull ventilering.
- Tilsynelatende eternitplater på innvendige flater. Dette regnes som spesialavfall ved sanering.
- Sprekk/større retningsavvik i stedstøpt plate.
- Skade i en port, går ikke tilstrekkelig igjen, manglende håndtak.
- Mangelfull luftning i takkonstruksjonen, soppdannelser i panel takutstikk.
- Punkterte glass i vindu.
- Manglende musetetting bak kledningen.

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

6.30 Øvrig: Støttemur/utvendig trapp



Beskrivelse

-Manglende rekkverk på deler av trapp.

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

-Stedvis løse og skader flis på trapp ved entre.

-Stedvis avskalling i trinn, sprekk i plate ved kjellerentre.

-Tettet sluk ved kjellerentre.

-Noe retningsavvik i mur ved gårdsrom, ingen umiddelbar behov for tiltak.





6.31 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant