

# Jærvegen 290 4341 BRYNE

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1972

BRA: 221 m<sup>2</sup>

BRA-i: 221 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

10

TG-2

16

TG-3

3

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/36738>

### 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

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder, stedvis skiftet, hovedsakelig mellom 2006-2022.

Det er registrert noe nedbrytning og krakelering i værutsatte flater, samt noe irr og korrosjon i beslag og hengsler.

Overflateskader og korrosjon kan på sikt gi redusert levetid.

Enkelte vinduer og dører behøver mindre justering.

Merknader:

-Vindu i trapp er ikke barnesikret iht. dagens krav.

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

-Mindre svelling i vindusforing på kjøkken 1. etasje, skyldes trolig vannsøl, ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

-Registrert svelling i vindusforinger i enkelte vinduer i kjeller på befaringsdagen, dette antas å kunne tilbakeføres til vannsøl, ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

-Kjellervinduer er feil ipusset. Deler av betongen går opp på vindusrammen, Dette medfører større fuktpåkjenninger på treverket.

-Registrert fukt i soveromsvindu på loft. Eier opplyser det har forekommet noe mindre vanninnsig ved mye nedbør og vindu fra sør/vest. Ingen registrert fukt i omliggende gulv/vegg på befaringsdagen. Ift. alder på vindu er mest hensiktsmessig å skifte vindu kontra reparasjon.

-Registrert nedbrytning/råte eldre stuevinduer sør, vannmerker innvending, ingen utslag på fukt på befaringsdagen. Tg:3. Anbefaler utskiftning på kortere sikt for hindre lekkasje.

Vinduer og dører generelt vurderes som funksjonelle, men med normalt vedlikeholdsbehov for alder.

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 aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Ingen punkterte glass registrert, men det tas forbehold da dette kan variere med lys- og temperaturforhold.

Med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

##### Anbefalte tiltak

Utskifting utett vindu på loft, samt skadet stuevinduer 1. etasje anbefales på kortere sikt.

Generell overflatebehandling tre og beslag må påregnes.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

#### Utstyr på tak

##### Oppsummering

Tak mangler snøfanger på taket.

Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak grunnet boligens plassering.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**



### Oppsummering

Flis på gulv, sokkel flis og malte mdt plater på vegg.

Utstyr: Dusjkabinett(2013), og servant i innredning.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

-Det er registrert svelling i områder rundt servant og vannuttak ved dusjkabinett. Det var ikke tilgang for inspeksjon bak dusjkabinettet.

-Veggplatene tilfredsstiller ikke dagens krav til fuktbestandige materialer i våtsone.

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring tilgjengelige våtsoner, uten utslag som tyder på forhøyede fuktverdier.

Hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone viste ingen avvik.

-Sluk er ikke besiktiget. Fallforhold mot sluk er ikke kontrollert grunnet manglende adkomst under dusjkabinett.

Det er 65 mm flislagt sokkel ved dør, men ingen synlig oppbrett av membran.

Det er registrert sprekk i sokkel til dusjkabinett.

-Foring rundt vindu har svelling, trolig som følge av kondens.

-Det er registrert "bom" (hulrom) under enkelte gulvfliser.

Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Dette kan utbedret med bi-imp eller lignende, ingen umiddelbart behov tiltak.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales oppgradering av våtrommet for å sikre fuktsikre løsninger i henhold til gjeldende krav.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

## Bygningsdeler med TG2

## Drenering

### Oppsummering

Drenering fra byggeåret.

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse(platon)på grunnmuren. Dette var normalt ved byggetidspunktet. Grunnmuren ble etter oppføring typisk innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tilsamme, og dreneringsevnen reduseres.

Det er observert salt- og kalkutslag på bærevegg, samt grunnmurens innside. Dette indikerer at dreneringen ikke fungerer optimalt, og/eller at det oppstår kondensering som følge av mangelfull ventilering. Drenssystemet antas å ha normal slitasje fra byggeåret og bør spyles og vedlikeholdes jevnlig (ca. hvert 10. år).

Terrenget rundt boligen er delvis flatt, og enkelte områder av tomten har fall inn mot grunnmuren. Dette kan medføre at regnvann og smeltevann ikke renner effektivt bort fra bygningen, og dermed øke risikoen for fuktpåvirkning i grunnmur og kjeller. Flatt terreng kan også redusere naturlig drenering og øke belastningen på takrenner og overvannssystem.

I følge NVE sitt aktsomhetskart ligger eiendommen utenfor aktsomhetsområdet for flom. Dette betyr at boligen ikke anses utsatt for flomfare ved normal nedbør, høy grunnvannstand eller stormflo. Det er ikke registrert, og heller ikke opplyst om, tidligere fukthendelser på eiendommen.

Normal levetid for drenering er 20-60 år.

### Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

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

Iht. alder er det påregnelig med oppgradering av drenering på sikt.

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

Grunnmur av betongblokker. Det er registrert enkelte riss og mindre avskallinger i pusslaget. Skadene fremstår som lokale, men kan forverres ved frost og fukt dersom de ikke utbedres.

Det er registrert stedvise riss og saltutslag på synlig del av støpt golvplate. Boligen er fra 1972, og det er ukjent om det er benyttet diffusjonssperre mot grunnen.

Forholdene vurderes som aldersrelatert og typisk for bygg fra perioden, men indikerer fukttransport fra underliggende masser.

### Anbefalte tiltak

Lokal utbedring av skadet puss og påføring av egnet diffusjonsåpen overflatebehandling. Sikre god ventilasjon og lav luftfuktighet i kjeller.

---

## Rom under terreng

### Oppsummering

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

Ukjent om dette skyldes fukt fra grunn, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering.

Rommene er ventilert med ventiler i vinduer og klaffventiler, som var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Innredede rom under terreng har større risiko for fukt- og kondensproblemer enn rom over terreng. Våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

Terrasse med rekkverk har overflater med normal aldrings- og bruksslitasje. Det er registrert noe nedbrytning og tørkesprekker i treverk, samt råte i deler av svill til rekkverk. Utskifting må påregnes på sikt.

### Anbefalte tiltak

Skifte skadet svill og behandle øvrige treverk med egnet overflatebehandling.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

Kledning fra antatt byggeåret, normal aldrings- og bruksslitasje i overflater.

Stedvis noe mangelfull musetetting, samt enkelte områder med redusert drengs- og luftespalte over vannbord.

Mangelfull musetetting kan føre til inntrenging av smånagere og skader på isolasjon og konstruksjon. Redusert drengs- og luftespalte kan medføre fuktansamling bak kledningen, med risiko for råte og kortere levetid.

Kledningen vurderes å være generelt i funksjonell stand, men med enkelte forhold som kan redusere levetid og øke risiko for fuktopptak lokalt.

Stedvis korrodering i ventil beslag, skadet ventil beslag i plast nord.

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

Etablere musetetting ved åpninger. Forbedre drengs- og luftespalte over vannbord. Utføre nødvendig vedlikehold av overflater for å forlenge levetid og redusere fuktrisiko.

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Det er ikke observert spalter i gesims eller bak takrennebeslag for lufting av takkonstruksjonen. Dersom det ikke er tilstrekkelig luftutskifting kan dette øke faren for kondens og fuktskader.

Det er foretatt en visuell inspeksjon innvendig, og ingen tegn til lekkasje eller kondensproblemer er registrert.

Begrenset tilgang ved befaringsdag.

### Anbefalte tiltak

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

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Toppdekker og overflater og med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe spenninger og brukslitasje i toppdekker.

Større og mindre ujevnheter i gulv forekommer, og dette kan i flere tilfeller tilskrives varierende krymping i treverk. For betonggulv kan ulik krymping eller nedbøyning forekomme, og mindre ujevnheter anses som normalt.

Merknader:

-Overflater fremstår med noe brukslitasje ut fra alder og bruk. Det er registrert enkelte bruksmerker, riper og avskrapninger som anses som forventet. Tilstanden vurderes som normal, uten behov for utbedring utover normalt vedlikehold.

Stedvis pappet tak fra byggeåret, ingen registrerte riss eller sprekker på befaringsdagen.

Tilsynelatende mykt underlag under laminatgulv. Trykkfastheten på undergulvet er ikke kontrollert.

Oppbyggingen kan gi risiko for bevegelser eller svikt i overflaten dersom underlaget er for mykt eller ujevnt. Vurdere oppbygging og trykkfasthet ved eventuell rehabilitering. Kontrollere undergulv og tilpasse underlag etter produsentens anbefalinger.

Enkel nivellering

Ved enkel nivellering registreres det høydeforskjeller på 25 mm i total planhet. Det vurderes ikke å være behov for tiltak. (Tg:2 - NS3600)

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

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

## Kjøkken: Kjeller

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og svart laminert benkeplate.

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

Merknad:

-Svelling i skjøt benkeplate, silliikonert. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

## Toalettrom

### Oppsummering

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

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

### Oppsummering

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

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

-Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt

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

### Ledningsnett

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

### 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 er delvis fra byggeåret (1972), med oppgraderinger ved innredning av kjeller i 2013 og renovering av bad i 1. etasje i 2023.

Det er registrert stedvis iring på eldre kobberrør, men ingen tegn til lekkasje ved befarung.

Vannrør fra byggeåret har oppnådd høy alder, og skader eller lekkasjer kan oppstå over tid.

Deler av vannrør i innredet kjellerrom er ikke isolert, noe som kan medføre kondensering ved temperaturforskjeller.

Stoppekran er plassert bak kjøkken i kjeller og er ikke merket.

Røropplegget består av kombinasjon av eldre kobberrør og nyere rørtypen (PEX/PE). Eldre rør og loddinger nærmer seg forventet levetid.

Manglende merking av stoppekrane og uisolerte rør representerer mindre avvik, men bør utbedres for å redusere risiko for følgeskader.

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

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

### Anbefalte tiltak

Merke stoppekrane.

Etterisolere uisolerte vannrør i kjeller.

Følge opp eldre kobberrør med jevnlig visuell kontroll for iring og lekkasje.

## Elektrisk

### Oppsummering

El-anlegget i boligen har varierende alder. Det er gjennomført stedvis oppgraderinger med utskifting av ledninger og installasjon av automatsikringer, hovedsakelig i 2018/2021/2023.

Samsvarserklæring for utført arbeid i 2021 er fremvist.

Det finnes ikke noen kurs fortegnelse i skap i kjeller.

Strømtilkobling til taklampe er utført med sukkerbit. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens anbefalte utførelse med godkjent takpunkt/tilkoblingsboks

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.

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

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

### Anbefalte tiltak

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

## Ventilasjon

### Oppsummering

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Øvrige rom ventileres med vindusventiler og veggventiler.

Det er registrert kondens på enkelte vinduer, noe som indikerer begrenset luftutskifting eller høy relativ fuktighet innendørs.

Ved hulltaking i påforet vegg i kjeller ble det målt forhøyet fuktverdi, som kan skyldes mangelfull ventilasjon og kondens i kuldeutsatte konstruksjoner.

Videre er det registrert manglende tilluftsspalter under innvendige dører, noe som reduserer sirkulasjonen mellom rommene.

Ventilasjonsløsningen tilfredsstiller krav på oppfrøingstidspunktet, men ikke tilfredsstillende etter dagens krav til luftutskifting. Manglende tilluft og lokale kondensforekomster øker risikoen for fuktrelaterte skader og dårlig inneklima.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk ventilasjonsløsning for å sikre tilfredsstillende luftutskifting i hele boligen.

I tillegg bør det opprettes tilluftsspalter under innvendige dører og eventuelt ettermonteres tilluftsventiler i oppholdsrom for å oppnå balansert luftflyt mellom rommene.

## Våtrom: 1. etasje - Bad/vaskerom

### Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn referansenivå. Det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette avviket. Anbefaler at dørterskel sillikonerer.

-Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig. Ingen umiddelbar behov for tiltak ift. dagens bruk.

-Det ble registrert variable fuktverdier i nedre del av skjøt mellom veggplater i dusjsone. Årsak til forhøye verdier er usikker, og kan skyldes enten lokale utettheter eller fukt i tilstøtende fugemasser. Videre undersøkelser anbefales ved vedvarende fuktindikasjon.

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

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

### Anbefalte tiltak overflater

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. påviste forhold anbefales dørterskel sillikonert i påvente av en oppgradering, samt veggplater i dusjnisen nærmere kontrollert.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt avløpsrør i vegg til servant. Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

### Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Tilsynelatende montert utenpå membran, anbefaler nærmere kontroll.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning.

"Løftet er innredet i ettertid og eksisterer ikke tegninger. Rominnredning i kjelleretasje stemmer ikke etter dagens innredning."

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

Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning.

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

Dagslysflate er ikke kontrollert.

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

Takhøyde i innredet del av kjeller ca 220/225 m.

Dagens 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.



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**14.10.2025**

Rapportdato  
**17.10.2025**

### Hjemmelshavere

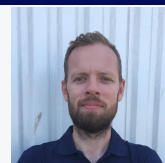
Navn: **Martin Simonsen**  
Navn: **Solvor Johanne Simonsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**  
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kåre Vatland** Telefon: **902 97 450**  
Firma: **Duo Takst AS** Epost: **KV@DUOTAKST.NO**  
Adresse: **Vesthagen 4, 4344 Bryne**



#### Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.  
Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.  
Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.  
Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.  
Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

#### Egne premisser:

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

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggs bygg, innvendig dører etc., blir stedvis kommentert, og vurdert med tilstand og konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.  
Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.  
Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.  
Noe begrenset tilkomst i enkelte rom/kott på befaringsdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.  
Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.  
Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant.  
Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten  
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.  
Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Jærvegen 290, 4341 Bryne**

|             |                                |           |           |               |           |          |  |
|-------------|--------------------------------|-----------|-----------|---------------|-----------|----------|--|
| Kommunenr:  | <b>1120</b>                    | Gårdsnr:  | <b>19</b> | Bruksnr:      | <b>40</b> | Festenr: |  |
| Seksjonsnr: |                                | Andelsnr: |           | Leilighetsnr: |           |          |  |
| Byggeår:    | <b>1972 - Opplyst av eier.</b> |           |           |               |           |          |  |
| Boligtype:  | <b>Enebolig</b>                |           |           |               |           |          |  |

#### Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med grunnmur av betongblokker som utvendig og innvendig er pusset.  
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.  
Tre bjelkelag mellom etasjer.  
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.  
Takrenner/nedløp i plastbelagt aluminium.  
Vinduer og dører med enkle og isolerglass.

Bygningen varierende alder stedvis oppgradert innvendig og utvendig i senere tid.

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

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

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

#### Tiltak etter byggeår:

| År   | Beskrivelse                                                    | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1978 | Eiere opplyser at kjeller ble innredet og benyttet til utleie. | Nei                                           |
| 2013 | Utleiedel av kjeller renoveret.                                | Nei                                           |

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Bygning: Enebolig

Hovedareal

| Etasje    | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------|-----|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Loft      | 33  | 33                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| 1. etasje | 98  | 98                         | 0                           | 0                          | 30                              |
| Kjeller   | 90  | 90                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| Totalt m² | 221 | 221                        | 0                           | 0                          | 30                              |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje    | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom                                                                              | Beskrivelse S-Rom                             |
|-----------|-----|-------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Loft      | 33  | 33    | 0     | Stue/gang, og 2 soverom. - BRA-i (internt bruksareal)                                          |                                               |
| 1. etasje | 98  | 95    | 3     | Entre/gang, wc, bad/vaskerom, soverom, stue/spisestue og kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal) |                                               |
| Kjeller   | 90  | 67    | 23    | Entre/gang, kjøkken, kjellerstue, 2 soverom, og gang m/trapp. - BRA-i (internt bruksareal)     | Vaskerom og bod. - BRA-i (internt bruksareal) |
| Totalt m² | 221 | 195   | 26    |                                                                                                |                                               |

Kommentar til arealberegning

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

Vedbod i hage. - 10,50 m2. - BRA-e (eksternt bruksareal)  
Garasje ved bolig. - 45 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal)

Bygninger tilknyttet Jærvegen 292 - Gnr - 19- Bnr - 32  
Carport i rekke. - 99 m2  
Frittstående garasje. - 13 m2. - BRA-e (eksternt bruksareal)

Lagerhall  
1. etasje. - 212 m2. - BRA-e (eksternt bruksareal)  
Hems. - 34 m2. - BRA-e (eksternt bruksareal)

## 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?                                    | Ja               |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?                                                  | Ja               |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?                                                       | Nei              |

#### Oppsummering av drenering

**TG-2**

Drenering fra byggeåret.

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse(platon)på grunnmuren. Dette var normalt ved byggetidspunktet. Grunnmuren ble etter oppføring typisk innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tilslamme, og dreneringsevnen reduseres.

Det er observert salt- og kalkutslag på bærevegg, samt grunnmurens innside. Dette indikerer at dreneringen ikke fungerer optimalt, og/eller at det oppstår kondensering som følge av mangelfull ventilering. Drenssystemet antas å ha normal slitasje fra byggeåret og bør spyles og vedlikeholdes jevnlig (ca. hvert 10. år).

Terrenget rundt boligen er delvis flatt, og enkelte områder av tomten har fall inn mot grunnmuren. Dette kan medføre at regnvann og smeltevann ikke renner effektivt bort fra bygningen, og dermed øke risikoen for fuktpåvirkning i grunnmur og kjeller. Flatt terreng kan også redusere naturlig drenering og øke belastningen på takrenner og overvannssystem.

I følge NVE sitt aktsomhetskart ligger eiendommen utenfor aktsomhetsområdet for flom. Dette betyr at boligen ikke anses utsatt for flomfare ved normal nedbør, høy grunnvannstand eller stormflo. Det er ikke registrert, og heller ikke opplyst om, tidligere fukthendelser på eiendommen.

Normal levetid for drenering er 20-60 år.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

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

Iht. alder er det påregnelig med oppgradering av drenering på sikt.

### 6.2 Grunnmur og fundament



|                                           |                    |
|-------------------------------------------|--------------------|
| Type Fundament/Grunnmur                   | Grunnmur m/kjeller |
| Type byggegrunn                           | Ukjent byggegrunn  |
| Type grunnmur i kjeller                   | Betongstein        |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Ja                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>TG-2</b> |
| <p>Grunnmur av betongblokker. Det er registrert enkelte riss og mindre avskallinger i pusslaget. Skadene fremstår som lokale, men kan forverres ved frost og fukt dersom de ikke utbedres.</p> <p>Det er registrert stedvise riss og saltutslag på synlig del av støpt golvplate. Boligen er fra 1972, og det er ukjent om det er benyttet diffusjonssperre mot grunnen.</p> <p>Forholdene vurderes som aldersrelatert og typisk for bygg fra perioden, men indikerer fukttransport fra underliggende masser.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |
| <p>Lokal utbedring av skadet puss og påføring av egnet diffusjonsåpen overflatebehandling.</p> <p>Sikre god ventilasjon og lav luftfuktighet i kjeller.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |

## 6.3 Rom under terreng



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Type rom under terreng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Delvis innredet |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Ja              |
| Store deler av kjeller innredet i 1978, senere renovert i 2013.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |
| 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             |
| <b>Oppsummering av rom under terreng</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>TG-2</b>     |
| <p>Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.</p> <p>Ukjent om dette skyldes fukt fra grunn, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering. Rommene er ventilert med ventiler i vinduer og klaffventiler, som var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.</p> <p>Innredede rom under terreng har større risiko for fukt- og kondensproblemer enn rom over terreng. Våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.</p> |                 |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                 |
| Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Opprette bedre ventilering i bolig generelt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 |

## 6.4 Balkong, terrasse, platting

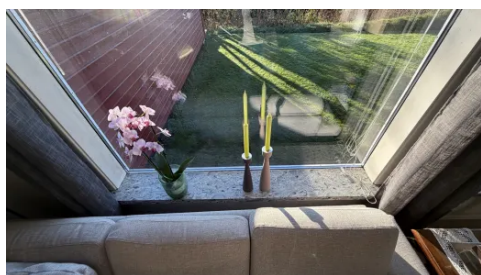


|                                                                                                                                                                                                                    |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type                                                                                                                                                                                                               | Balkong     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                             | Ja          |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                                                                                                               | Nei         |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                                                                                                    | Ja          |
| Er det krav til rekkverk?                                                                                                                                                                                          | Ja          |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?                                                                                      | Nei         |
| Er balkong / terrassen teknet?                                                                                                                                                                                     | Nei         |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                                                                                                                 | <b>TG-2</b> |
| Terrasse med rekkverk har overflater med normal aldrings- og bruksslitasje. Det er registrert noe nedbrytning og tørkesprekker i treverk, samt råte i deler av svill til rekkverk. Utskifting må påregnes på sikt. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                      |             |
| Skifte skadet svill og behandle øvrige treverk med egnet overflatebehandling.                                                                                                                                      |             |





## 6.5 Vinduer og dører



### Beskrivelse

Vinduer og dører hovedsakelig med 2-lags glass, enkelte vinduer i kjeller med enkle glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Opplyste byggeår, og produksjonsår registrert i glass.

2. etasje

Takvindu - 2022.

Soveromsvindu - 2012.

1. etasje

Badromsvinduer- 2021

Stuevindu - 2008

Glass stue 1984-2018.

Ytterdør entre - 2016.

Kjeller

Vindu innredet del kjeller - 2008-2013

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Nei



## Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Vinduer og dører med varierende alder, stedvis skiftet, hovedsakelig mellom 2006-2022. Det er registrert noe nedbrytning og krakelering i værutsatte flater, samt noe irr og korrosjon i beslag og hengsler. Overflateskader og korrosjon kan på sikt gi redusert levetid. Enkelte vinduer og dører behøver mindre justering.

**Merknader:**

- Vindu i trapp er ikke barnesikret iht. dagens krav.
- Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
- Mindre svelling i vindusforing på kjøkken 1. etasje, skyldes trolig vannsøl, ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.
- Registrert svelling i vindusforinger i enkelte vinduer i kjeller på befaringsdagen, dette antas å kunne tilbakeføres til vannsøl, ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.
- Kjellervinduer er feil ipusset. Deler av betongen går opp på vindusrammen, Dette medfører større fuktpåkjenninger på treverket.
- Registrert fukt i soveromsvindu på loft. Eier opplyser det har forekommet noe mindre vanninnslag ved mye nedbør og vindu fra sør/vest. Ingen registrert fukt i omliggende gulv/vegg på befaringsdagen. Ift. alder på vindu er mest hensiktsmessig å skifte vindu kontra reparasjon.
- Registrert nedbrytning/råte eldre stuevinduer sør, vannmerker innvending, ingen utslag på fukt på befaringsdagen. Tg:3. Anbefaler utskiftning på kortere sikt for hindre lekkasje.

Vinduer og dører generelt vurderes som funksjonelle, men med normalt vedlikeholdsbehov for alder.

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 aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Ingen punkterte glass registrert, men det tas forbehold da dette kan variere med lys- og temperaturforhold.  
Med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting utett vindu på loft, samt skadet stuevinduer 1. etasje anbefales på kortere sikt. Generell overflatebehandlinger tre og beslag må påregnes.

## Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 6.6 Yttervegger



### Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eier opplyser at det oppstod lekkasje i vannrør i etasjeskille kjeller/1 .etasje i 2024. Skadeårsak skyldes mus.  
Skader utbedret i regi av forsikringsselskap. Eier har foretatt noe tetting av bak kledning i ettertid.  
Konferer med eier for nærmere informasjon.

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**

Kledning fra antatt byggeåret, normal aldrings- og brukslitasje i overflater. Stedvis noe mangelfull musetetting, samt enkelte områder med redusert drens- og luftespalte over vannbord.

Mangelfull musetetting kan føre til inntrenging av smågnagere og skader på isolasjon og konstruksjon.

Redusert drens- og luftespalte kan medføre fuktansamling bak kledningen, med risiko for råte og kortere levetid.

Kledningen vurderes å være generelt i funksjonell stand, men med enkelte forhold som kan redusere levetid og øke risiko for fuktopptak lokalt.

Stedvis korrodering i ventil beslag, skadet ventil beslag i plast nord.

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

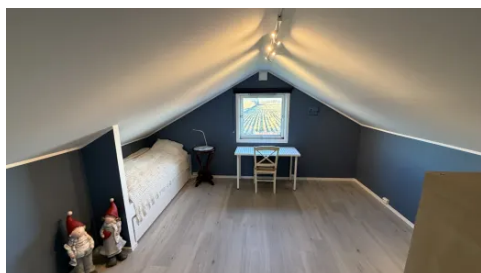
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere musetetting ved åpninger. Forbedre drens- og luftespalte over vannbord. Utføre nødvendig vedlikehold av overflater for å forlenge levetid og redusere fuktrisiko.

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft

Innredet loft (lukket konstruksjon)

Er loftet innredet etter byggeår?

Ja

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

#### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

**TG-1**

Loftet er innredet med himling, vegger og gulv. Ingen synlige tegn til lekkasje, fukt eller kondens ble registrert ved befarig.

Det er ikke mulig å inspisere takkonstruksjon, isolasjon eller dampspærre uten destruktive inngrep.

Det anbefales jevnlig visuell kontroll, samt å sikre at ventilasjonen av takkonstruksjonen er tilstrekkelig for å unngå kondens og fuktproblemer over tid.

## 6.8 Renner og nedløp

|                                                                                                                                                   |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Type                                                                                                                                              | Aluminium |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                 | Ja        |
| 2023                                                                                                                                              |           |
| Er det synlige skader på renner/nedløp?                                                                                                           | Nei       |
| <b>Oppsummering av renner og nedløp</b>                                                                                                           |           |
| TG-1                                                                                                                                              |           |
| Takrenner og nedløp av plastbelagt aluminium.<br>Ingen tegn til lekkasjer eller deformasjoner ble registrert ved befarings.                       |           |
| Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.<br>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?                                                                                                                | Nei        |
| Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?                                                                                                               | Nei        |
| <b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>                                                                                                                                                              |            |
| TG-2                                                                                                                                                                                                |            |
| Det er ikke observert spalter i gesims eller bak takrennebeslag for lufting av takkonstruksjonen.<br>Dersom det ikke er tilstrekkelig luftutskifting kan dette øke faren for kondens og fuktskader. |            |
| Det er foretatt en visuell inspeksjon innvendig, og ingen tegn til lekkasje eller kondensproblemer er registrert.<br>Begrenset tilgang ved befarings.                                               |            |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                       |            |
| Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft.                                                                                         |            |



## 6.10 Taktekking

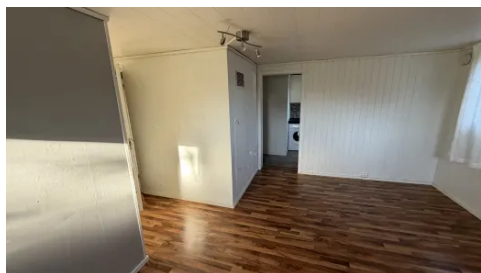
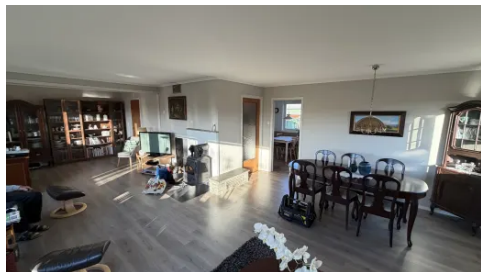


|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Type tekking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Betongstein       |
| Inspisert fra                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Fra bakken, Annet |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Ja                |
| 2022.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Nei               |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Nei               |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nei               |
| <b>Oppsummering av taktekking</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>TG-1</b>       |
| <p>Taket er tekket med betongtakstein fra 2022. Tekking kun visuelt observert fra bakkeplan. Papp, og lekter skiftet i den forbindelse. Ingen feil eller mangler observert eller opplyst om på befaringsdagen. Normalt vedlikehold er påregnelig.</p> <p>Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.<br/>Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.</p> |                   |

## 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                 |
| <b>Oppsummering av utstyr på tak</b>                                                                                          | <b>TG-3</b>         |
| <p>Tak mangler snøfanger på taket.<br/>Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak grunnet boligens plassering.</p> |                     |
| <b>Utbedringskostnader</b>                                                                                                    | <b>Under 10 000</b> |

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Type

Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Eier opplyser at det oppstod lekkasje i vannrør i etasjeskille kjeller/1 .etasje i 2024. Skadeårsak skyldes mus.  
Skader utbedret i regi av forsikringsselskap. Eier har foretatt noe tetting av bak kledning i ettertid. Konferer med eier for nærmere informasjon.

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

Ja

#### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Toppdekker og overflater og med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe spenninger og brukslitasje i toppdekker.  
Større og mindre ujevnheter i gulv forekommer, og dette kan i flere tilfeller tilskrives varierende krymping i treverk. For betonggulv kan ulik krymping eller nedbøyning forekomme, og mindre ujevnheter anses som normalt.  
Merknader:  
-Overflater fremstår med noe brukslitasje ut fra alder og bruk. Det er registrert enkelte bruksmerker, riper og avskrapninger som anses som forventet. Tilstanden vurderes som normal, uten behov for utbedring utover normalt vedlikehold.  
Stedvis pappet tak fra byggeåret, ingen registrerte riss eller sprekker på befaringsdagen.  
Tilsynelatende mykt underlag under laminatgulv. Trykkfastheten på undergulvet er ikke kontrollert. Oppbyggingen kan gi risiko for bevegelser eller svikt i overflaten dersom underlaget er for mykt eller ujevnt.  
Vurdere oppbygging og trykkfasthet ved eventuell rehabilitering. Kontrollere undergulv og tilpasse underlag etter produsentens anbefalinger.

Enkel nivellering  
Ved enkel nivellering registreres det høydeforskjeller på 25 mm i total planhet. Det vurderes ikke å være behov for tiltak. (Tg:2 - NS3600)  
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

## 6.13 Kjøkken: 1. etasje



## 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-1

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

Merknad:

-Noe mindre svelling i bunnplate under vaskekum.

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

Det er etablert mekanisk avtrekk over komfyr. Avtrekket vurderes som tilfredsstillende og uten registrerte avvik.

## 6.14 Kjøkken: Kjeller



## 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 svart laminert benkeplate. Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

-Svelling i skjøt benkeplate, silliikonert. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

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

Det er etablert mekanisk avtrekk over komfyr. Avtrekket vurderes som tilfredsstillende og uten registrerte avvik.

## 6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning.

"Loftet er innredet i ettertid og eksisterer ikke tegninger. Rominnredning i kjelleretasje stemmer ikke etter dagens innredning."

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 kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning.

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

Dagslysflate er ikke kontrollert.

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

Takhøyde i innredet del av kjeller ca 220/225 m.

Dagens 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.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

## 6.16 Toalettrom





Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Nei

#### Oppsummering av toalettrom

**TG-2**

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

## 6.17 Avløpsrør



Type avløpsrør

Plast

Boligen har innlagt kommunal vanntilførsel. Avløp er tilknyttet septiktank, med tømning utført i regi av Klepp kommune. Anlegget fungerer etter forutsetningene.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Ja

#### Oppsummering av avløpsrør

**TG-2**

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

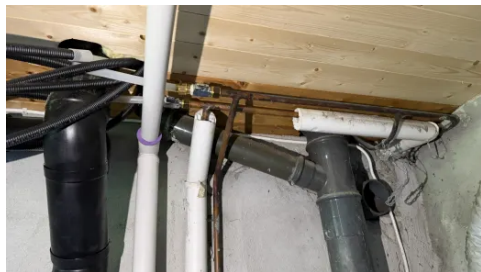
-Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høyere alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

-Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt

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

Ledningsnett

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

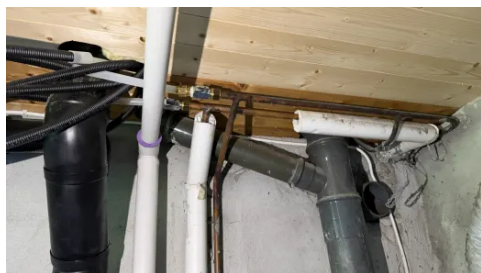


#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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.



## 6.18 Vannledninger



|                                                                                                                 |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Type anlegg                                                                                                     | Kobber, Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                               | Ja                       |
| Er det etablert fordelerskap?                                                                                   | Ja                       |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei                      |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                      | Ja                       |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?                               | Ja                       |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                                                   | Nei                      |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                                               | Nei                      |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                                                | Nei                      |



Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

### Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør er delvis fra byggeåret (1972), med oppgraderinger ved innredning av kjeller i 2013 og renovering av bad i 1. etasje i 2023.

Det er registrert stedvis iring på eldre kobberør, men ingen tegn til lekkasje ved befaring.

Vannrør fra byggeåret har oppnådd høy alder, og skader eller lekkasjer kan oppstå over tid.

Deler av vannrør i innredet kjellerrom er ikke isolert, noe som kan medføre kondensering ved temperaturforskjeller.

Stoppekran er plassert bak kjøkken i kjeller og er ikke merket.

Røropplegget består av kombinasjon av eldre kobberør og nyere rørtyper (PEX/PE). Eldre rør og loddinger nærmer seg forventet levetid.

Manglende merking av stoppekran og uisolerte rør representerer mindre avvik, men bør utbedres for å redusere risiko for følgeskader.

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

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

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Merke stoppekran.

Etterisolere uisolerte vannrør i kjeller.

Følge opp eldre kobberør med jevnlig visuell kontroll for iring og lekkasje.

## 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?

Ja

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Ja

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler tilstrekkelig festet?

Ja

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

Nei

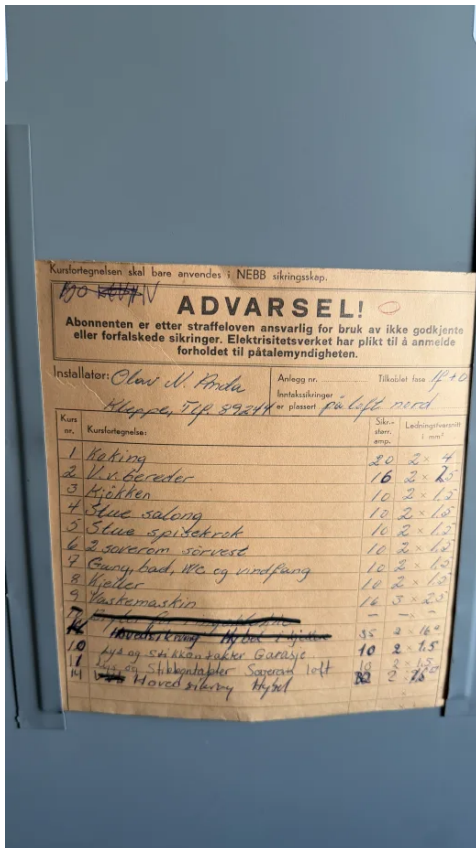
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei





El-anlegget i boligen har varierende alder. Det er gjennomført stedvis oppgraderinger med utskifting av ledninger og installasjon av automatsikringer, hovedsakelig i 2018/2021/2023. Samsvarserklæring for utført arbeid i 2021 er fremvist.

Det finnes ikke noen kurs fortegnelse i skap i kjeller.

Strømtilkobling til taklampe er utført med sukkerbit. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens anbefalte utførelse med godkjent takpunkt/tilkoblingsboks

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.

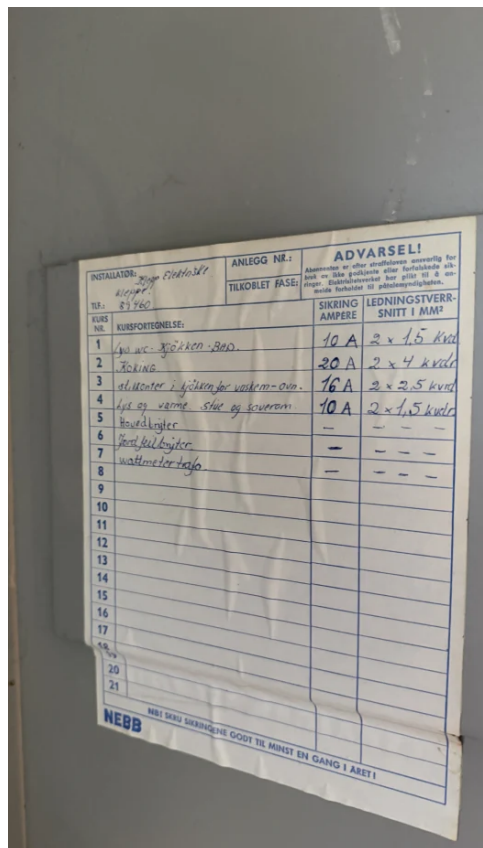
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale etilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig 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.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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





## 6.20 Varmesentral

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type anlegg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Varmepumpe  |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Nei         |
| Når var siste service på anlegget?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Nei.        |
| Finnes det oljetank på eiendommen?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Ja          |
| Oljetank plassering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nedgravd    |
| Er det pålegg om sanering?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Ja          |
| Har oljetank lekkasjesikring?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Nei         |
| <b>Oppsummering av varmesentral</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>TG-1</b> |
| <p>Varmepumper fra 2024/2025. Ikke funksjonstestet.</p> <p>Normal slitasje og vedlikeholdsbehov må påregnes.</p> <p>Normal levetid for varmpumper er ca. 12-15 år.</p> <p>For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.</p> <p>Eier opplyser at nedgrav oljetank er sanert og godkjent av Klepp kommunen. Konferer med eier for nærmere informasjon.</p> |             |

## 6.21 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2013, antatt

Størrelse

188L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Bereder fra antatt 2013, ingen avvik registrert.

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.

## 6.22 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Øvrige rom ventileres med vindusventiler og veggventiler. Det er registrert kondens på enkelte vinduer, noe som indikerer begrenset luftutskifting eller høy relativ fuktighet innendørs.

Ved hulltaking i påføret vegg i kjeller ble det målt forhøyet fuktverdi, som kan skyldes mangelfull ventilasjon og kondens i kuldeutsatte konstruksjoner.

Videre er det registrert manglende tilluftsspalter under innvendige dører, noe som reduserer sirkulasjonen mellom rommene.

Ventilasjonsløsningen tilfredstiller krav på oppfrøingstidspunktet, men ikke tilfredsstillende etter dagens krav til luftutskifting. Manglende tilluft og lokale kondensforekomster øker risikoen for fuktrelaterte skader og dårlig inneklima.



#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk ventilasjonsløsning for å sikre tilfredsstillende luftutskifting i hele boligen.

I tillegg bør det opprettes tilluftsspalter under innvendige dører og eventuelt ettermonteres tilluftsentiler i oppholdsrom for å oppnå balansert luftflyt mellom rommene.

## 6.23 Våtrom: 1. etasje – Bad/vaskerom



### Overflate

#### Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og høytrykkslaminerte plater på vegg.

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

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 12 mm fall fra topp sluk til topp tettsjikt ved dør.



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Bad renoverert i 2022/23.

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Bryne rør, Hersdal elektriske og bygg og miljø. Badet ble bygget opp på ny. Ny membran, varmekabler, nytt gulvbelegg, våtromsplater på vegger og ny innredning."

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

Ja

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

Ja

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

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

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**

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn referansenivå. Det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette avviket. Anbefaler at dørterskel sillikonerer.

-Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig. Ingen umiddelbar behov for tiltak ift. dagens bruk.

-Det ble registrert variable fuktverdier i nedre del av skjøt mellom veggplater i dusjsone. Årsak til forhøyede verdier er usikker, og kan skyldes enten lokale utettheter eller fukt i tilstøtende fugemasser. Videre undersøkelser anbefales ved vedvarende fuktindikasjon.

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

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

**Anbefalte tiltak overflater**

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. påviste forhold anbefales dørterskel sillikonert i påvente av en oppgradering, samt veggplater i dusjnisen nærmere kontrollert.

**Membran, tettesjikt og sluk**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

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

Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-2**

Det er ikke synlig tettesjikt rundt avløpsrør i vegg til servant. Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

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

**Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Utstyr: Dusjnise, vannuttak for vaskemaskin, 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?

Ja

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-2**

Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Tilsynelatende montert utenpå membran, anbefaler nærmere kontroll.

**Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

**Ventilasjon**

Type ventilerings

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

**Oppsummering av fukt****TG-0**

Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj. Kommentert under overflater.  
Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom mot servant.

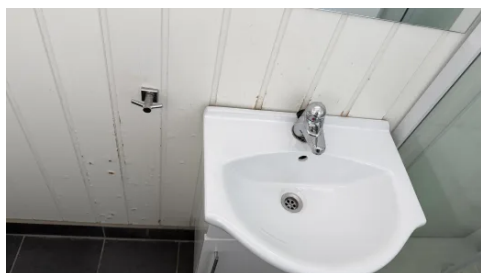
**Dokumentasjon**

Framlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

**6.24 Våtrom: Kjeller - 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**

Flis på gulv, sokkel flis og malte mdt plater på vegg.

Utstyr: Dusjkabinett(2013), og servant i innredning.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

-Det er registrert svelling i områder rundt servant og vannuttak ved dusjkabinett. Det var ikke tilgang for inspeksjon bak dusjkabinettet.

-Veggplatene tilfredsstillers ikke dagens krav til fuktbestandige materialer i våtsone.

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring tilgjengelige våtsoner, uten utslag som tyder på forhøyede fuktverdier.

Hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone viste ingen avvik.

-Sluk er ikke besiktiget. Fallforhold mot sluk er ikke kontrollert grunnet manglende adkomst under dusjkabinett.

Det er 65 mm flislagt sokkel ved dør, men ingen synlig oppbrett av membran.

Det er registrert sprekk i sokkel til dusjkabinett.

-Foring rundt vindu har svelling, trolig som følge av kondens.

-Det er registrert "bom" (hulrom) under enkelte gulvfliser.

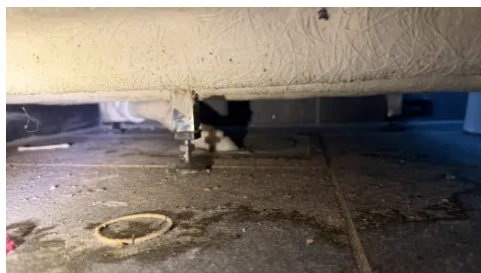
Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Dette kan utbedret med bi-imp eller lignende, ingen umiddelbart behov tiltak.

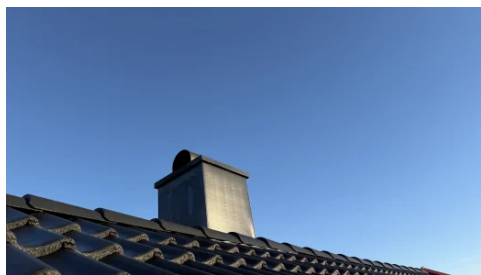
### Anbefalte tiltak

Det anbefales oppgradering av våtrommet for å sikre fuktsikre løsninger i henhold til gjeldende krav.

### Utbedringskostnader

10 000 - 50 000





### Beskrivelse

Element pipe med ildsted i stue 1. etasje.

Merknader innvendig:

- Pipe feiet i 2023, dokumentasjon ikke fremvist.
- Stedvis riss/bom i pusset pipeløp innvendig, estetisk karakter, ingen umiddelbar behov for tiltak.
- Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.
- Sotluke gikk ikke opp på befaringsdagen. anbefaler montering av brannstein i sotluke.
- "Bemerkning fra tidligere branntilsyn er at branntavlen er noe liten."

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Skorstein over tak ble kledd med beslag ved montering av takteking i 2023.

Renninger på pipeløp på loft kan trolig tilbakeføres til før montering av pipebeslag. Ingen registrert fukt ved overflatemåling omliggende pipe.







## 6.26 Øvrig: Garasje



### Beskrivelse

Carport i rekke (Jærvegen 290, Gnr. 19, Bnr. 40)  
Opplyst byggeår: Ikke oppgitt

### Konstruksjon:

Bygningen er oppført med ringmur og søylepunkter i antatt betong.  
Yttervegger av treverk, utvendig kledd med trepaneler.  
Pulttak tekket med stålplater.  
Takrenner og nedløp av plast. Port av tre.

### Merknader:

Bygningen omfattes ikke av NS 3600, og er derfor ikke vurdert med tilstands- eller konsekvensanalyse.  
Den anses som sekundær bygning i forbindelse med salgsprosessen.  
Oppmåling er utført omtrentlig.

Eier opplyser at garasjetaket er enkelt og bør skiftet.

## 6.27 Øvrig: Innvendig trapp

#### Beskrivelse

Innvendig trapp fra byggeåret, oppmalt i overflater i senere tid, normal brukslitasje i overflater.

Rekkverk, trinn er ikke barnesikret iht. dagens krav.

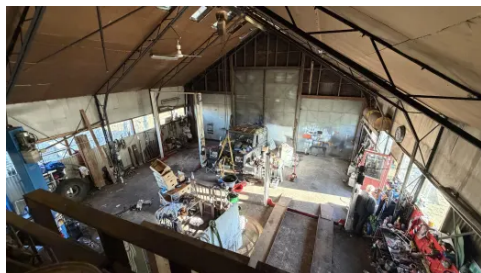
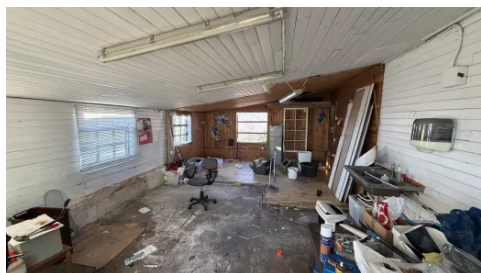
Lav høyde i deler av trapp, dagens krav til fri høyde i trappeløp er 2 meter.

Løs håndløper til loft.





## 6.28 Øvrig: Lagerhall - 1968



### Beskrivelse

Lagerhall (Jærvegen 292, Gnr. 19, Bnr. 32)  
Opplyst byggeår: 1968

### Konstruksjon:

Bygningen er oppført med ringmur og plate av stedstøpt betong.  
Yttervegger består av stål- og trekonstruksjoner, utvendig kledd med stålplater.  
Takkonstruksjon er et saltak tekket med stålplater.  
Takrenner og nedløp i plast. Porter av stål.

### Merknader:

Bygningen omfattes ikke av NS 3600 og er derfor ikke vurdert med tilstands- eller konsekvensanalyse.  
Den anses som sekundær bygning i forbindelse med salgsprosessen.  
Oppmåling er utført omtrentlig.

## 6.29 Øvrig: Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører med varierende alder, stedvis noe brukslitasje i overflater og låskasser, hovedsakelig eldre dører.

#### Merknader:

- Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, dette hindrer luftutvekslingen, samt noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
- Enkelte dører henger og tar i karm, påregnelig med mindre justeringer.

## 6.30 Øvrig: Støttemur/utvendig trapp



### Beskrivelse

#### Utvendig trapp:

Trapp ved inngangsparti er utført i betong. Rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde eller avstand mellom spiler.

Det er registrert stedvise avskallinger i betong, samt korrodert armering i eksponerte områder.

Kjellertrapp mangler rekkverk på én vange, samt håndløper på vegg.

Det er også registrert riss i pusset vange, samt saltutslag og tegn til fuktinnsig, noe som indikerer mangelfull fuktsikring mot terreng.

#### Forstøtningsmur:

Mur oppført av betongelementer/blokker. Det er observert noe sprekk/avskalling og retningsavvik, men muren er ikke nærmere kontrollert.

Ut fra plassering vurderes forholdet ikke å medføre umiddelbart behov for tiltak.

Det er registrert sprekk i betongplate foran kjellertrapp. Trappen er kledd med treverk i senere tid. Overflaten vurderes som glatt og med redusert sklisikkerhet.

#### Tiltak:

Utbedre skadet puss og avskallinger. Rengjøre og behandle synlig armering mot videre korrosjon.

Etablere rekkverk i henhold til gjeldende krav. Forbedre fuktsikring der saltutslag og fuktinnsig forekommer.









### 6.31 Øvrig: Carport i rekke



#### Beskrivelse

Carport i rekke (Jærvegen 292, Gnr. 19, Bnr. 32)  
Opplyst byggeår: Ikke oppgitt

#### Konstruksjon:

Bygningen er oppført med ringmur og søylepunkter i antatt betong.  
Yttervegger av treverk, utvendig kledd med trepaneler og stålplater.  
Pulttak tekket med stålplater.  
Takrenner og nedløp av plast.

#### Merknader:

Bygningen omfattes ikke av NS 3600, og er derfor ikke vurdert med tilstands- eller konsekvensanalyse.  
Den anses som sekundær bygning i forbindelse med salgsprosessen.  
Oppmåling er utført omtrentlig.

### 6.32 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.33 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant



## 6.34 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.35 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.36 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant