

Sollia 12

4351 KLEPPE

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1974

BRA: 205 m²

BRA-i: 160 m²



Samlet vurdering

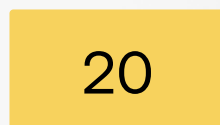
TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig 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 omfang, 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 bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig 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/24713>

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige 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 rapport sammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

Det ble registrert saltutslag på tegn til kondens på yttervegger i kjeller på befaringsdagen. Dette er det symptom på fuktgjennomgang/reduertfunksjon i drenering eller kapillært opptrekk av fuktighet fra grunnmasser under boligen, og/eller kondensering.

Normal tid før vedlikehold av drens system med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.

Terrenget omkring boligen er relativt flatt, terreng faller stedvis inn mot grunnmur.
Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overflatevann.
Iht NVE ligger boligen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Støttemur

Oppsummering

Det registreres sprekk/skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Anbefalte tiltak

Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp fra byggeåret, normal brukslitasje i overflater, stedvis spenninger i trinn. Tg:2.
Rekkverk/trinn tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet.
Manglende håndløper/rekkverk på vegg/vange 1. etasje. Tg:3.
Rekkverk trapp loft 89 cm
Lavere høyde i deler av trapp, dagens krav til fri høyde i trappeløp er 2 meter.

Anbefalte tiltak

Håndløper/rekkverk 1. etasje anbefales etablert.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder fra byggeåret, registrert iring og korrodering ved rør inntak til bereder. Fare for lekkasjer.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Anbefalte tiltak

Iht. alder og slitasje bør bereder skiftes på kortere sikt.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Kjeller - Bad

Oppsummering

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

Bad opplyst oppført i 1979.

Overflater og utstyr fremstår slitt og må påregnes oppgradert.

Antatt epoxy/to komponents maling på gulv med våtromspalter/respatex på vegg.

Utstyr: Servant i innredning, dusjnise, vannmåler og stoppekran.

Naturlig avtrekk.

Ca 100 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnisen.

65 mm dørterskel, synlig oppbrett av membran.

Merknader:

-Avskalling/riss i membran på gulv og vegg. Saltutslag på yttervegg.

-Våtromsplater m/montering tilfredstiller ikke krav til tetthet.

-Det er ikke tilstrekkelig tett omliggende avløp under servant.

-Kondensmerker i himling i dusjnisen skyldes manglende ventilering.

-Svelling/slitte overflater innredning, påregnelig normalt iht. alder.

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

-Hulltaking er foretatt mot våtsone da det ikke er tilgang, samt vurdering av øvrige merknader.

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

Anbefalte tiltak

Badet må renoveres for tilfredsstille dagen krav til funksjon og tetthet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Kjeller - Vaskerom/bi-inngang

Oppsummering

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

Overflater og utstyr fremstår normal stand iht. alder.

Vaskerom fra byggeåret.

Malt gulv og vegg i betong.

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

Naturlig avtrekk.

Ca 40 mm fall fra gulv ved dør ved gang til gulv ved slukrist.

Merknader:

-Naturlig ventilasjon er ikke tilfredstillende ift. bruksbelastning, kondensering vil oppstå på kalde flater.

Registrert salt utslag og avskalling i puss og maling på gulv og vegg på befaringsdagen. Dette kan tilbakeføres til både drenering/fuktsikring, samt mangelfull ventilering av våtrom. (Det antas art det er montert diffusjons plast i gulv ved oppføring)

-Lekkasje i vannkraner tilknyttet utslagsvask.

- Iring på kobberrør.

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

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

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

Anbefalte tiltak

Våtrom fungerer med dagens tilstand, anbefaler montering av waterguard i påvente av oppgradering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

-Det registreres stedvis riss/sprekk/avskalling i grunnmur/puss, setningsriss registrert på grunnmur sør/øst, og nord/vest.

Anbefaler gjenpussing for å hindre fuktinntrekk/frostspreg.

-Kjørespor/retningsavvik i belegningsstein skyldes grunnarbeid. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

For å hindre ytterligere fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

Rom under terreng

Oppsummering

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

Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon.

Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Ytterlige registrering og vurdering beskrevet under "drenering og ventilasjon"

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Stedvis noe tørke sprekker og nedbrytning i terrassebord, rekkverk, søyler. etc.

Noe ujevnheter, normalt med mindre ujevnheter er påregnelig normalt.

Registrert råte i deler av håndrekk tilknyttet terrasse.

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

-Avskalling i overgangsbeslag balkong/yttervegg.

Høyden på rekkverk,(85/90cm) og avstand på spiler tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet.

Trapp til terrasse er ikke sikret iht. dagens krav til sikkerhet, noe nedbrytning i treverk.

Platting/trapp ved entre mangler stedvis rekkverk. Bom i enkelte fliser.

Balkonger og terrasser, plattinger som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Utv. kjellertrapp

-Riss/sprekk/avskalling trinn, kjellerhals og vange.

-Noe løs festet rekkverk, avskalling i overflater. Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet.

-Manglende håndløper i trapp.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling og rengjøring må påregnes generelt, utskiftning av skadet treverk må påregnes.

Rekkverk anbefales montert iht. gjeldende krav.

Sluk i kjellerhals bør holdes åpen og fri for løv etc, dette for å hindre oversvømmelse ved mye nedbør.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder, stedvis noe nedbryting/avskalling i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Generell iring i beslag/hengsler, påregnelig normalt.
- Kondensering/nedbrytning i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
- Enkelte vindu tar i karm/beslag og har behov for mindre justering.
- Enkelte dører henger, behov for mindre justering. Enkelte glasslister på påregnes skiftet/justert.
- Punkttert glass i hobbyrom/bod i kjeller.
- Vindu i trapp er ikke barnesikret.

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.

Utskiftninger må påregnes på utsatte vinduer/dører på sikt.

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

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra byggeåret, god stand iht. alder, stedvis noe mindre tørke sprekker og avskalling i utvendig treverk/kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Korrodering og stedvis skadet musetetting bak kledning.
- Korrodering/renninger på gavl ventiler.
- Manglende drengs/luftespalter over vannbord, ingen tegn til skader.
- Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.
- Korrodering ventil hetter generelt.

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

Jevnlige rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Montere musekoster/perforert beslag bak kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ikke etablert spalter/lekting for lufting av takkonstruksjon.

Registrert kondens/soppdannelser i sutak på loft. Det ble ikke registrert innvendig fuktskader på synlig flater.

Ukjent om det ble utført tiltak ift. lufting utvendig, ved skiftet av taktekking.

Loftsluke er ikke isolert og mangler pakninger, ytterligere belastning på loft/kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av etasjen.

Knevegg på bad er ikke isolert, og yttertak i kott ved bad mangler diffusjonsplast, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring.

Anbefalte tiltak

Kontroll av luftning utvendig, eventuelt opprettelse av lufting innvendig, samt montering av generell mekanisk ventilering i bolig.

Montere isolert loftsluke.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter. Stedvis noe avskalling/korrodering i rennekroker, påregnelig normalt iht. alder. Ellers ingen spesielle merknader registrert på befaringsdagen. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak

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

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt hvor pipe er utkraget rundt pipe. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen. Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Merknader overflater generelt

.Toppdekker med varierende alder, stedvis bruksmerker/vannmerker og spenninger, påregnelig normalt iht. alder.

- Stedvis skjolder i tak-ess plater.
- Stedvis riss/sprekk i plateskjøter over og under vinduer og dører i bolig.
- Stedvis krakelering i tapet.
- Svimerker i vegg overflater over panelovn i kjellerstue.

Anbefalte tiltak

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

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Renninger fra feieluke.

Sprekk i overgang pipe/vegg, setning trolig oppstått ved oppføring, ingen umiddelbar behov for tiltak. Sprekk i brannplate i ildsted 1. etasje. Ingen umiddelbar behov for utbedring.

Anbefalte tiltak

Montere brannstein i feieluke.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og laminert benkeplate. (Hodne Kjøkken, montert i 1998)
Normal brukslitasje iht. alder, stedvis noen bruksmerker og avskalling/svelling, hovedsakelig sokler og foringer.

Påregnelig med mindre justering av enkelte skapdører.

Merknad:

Mindre svelling/ujevn skjøt av benkeplate.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes 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 waterguard og komfyrvakt.

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.

Iring på rørkobling på vanntilførsel til toalett, og vannlås tilknyttet servant, ingen registrert lekkasjer.

Stedvis avskalling/krakelering i tapet.

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør fra byggeår, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

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

Merknad:

-Ufagmessig tilkobling av avløpsrør fra utslagsvask i teknisk rom i kjeller.

Ledningsnett

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

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

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrerts spesielle 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 hovedsakelig fra byggeåret.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør, og vanntilførsel, påregnelig normal, ingen synlige lekkasjer.

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

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder, noe oppgradert i 2021.

Merknader:

- Stedvis oppgradert i 2021, samsvarserklæringer ikke fremlagt.
- Boligen har eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak

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

Innhente samsvarserklæring for nylig utført arbeid.

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har naturlig ventilering, ventiler via tak, yttervegg og tilluftsventiler i vindu.

Det er opprettet mekanisk ventilering/sirkulering system i deler av kjelleretasje. Anbefaler nærmere kontroll av anlegg.

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

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering i hele boligen.

Tilluftspalte ved på manglende dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Vindu er plassert i våtsone, økt fuktbelastninger på treverket.
- Gulvet har fall til sluk i dusj, men dette er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling. Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.
- Registrert "bom" i en flis foran innredning, ingen umiddelbar behov for utbedring. "Bom" kan utbedre med bi-imp eller lignende.
- Enkelte fliser, hovedsakelig gulv er noe ujevn montert.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Vindu og karmplister bør jevnlig overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing. Eventuelt beskyttes med plate/deksel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen spesielle avvik registrert på synlig sluk eller tettesjikt.

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

Oppsummering av sanitærutstyr

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

Begynnende svelling i nedre del av sideplate og skapdør tilknyttet innrending, påregnelig normalt.

En skapdør behøver justering.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Opprette dreksåpning fra innbygget systerne, og eller etablere en waterguard.

Oppsummering av ventilasjon

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Opprette mekanisk ventilering.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning i kjeller.

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

Vinduer i kjeller tilfredsstillende ikke krav til rømning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Krav kan bli tilfredsstillende ved for eksempel at det monteres/festes fastmontert utstyr under vindu.

-Vinduer i kjeller tilfredsstillende ikke størrelser krav til rømning

Generell krav til rømningsvindu

(minimum bredde 0,5 m, minimum høyde 0,6 meter høy. Sum av bredde og høyde skal være minimum 1,5 m.)

Krav til lysforhold er ikke kontrollert.

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

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

Takhøyde i kjeller målt til 2,18m i kjellerstue.

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

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

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.10.2024

Rapportdato
4.11.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Olene Riskjell**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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

DUO TAKST AS
R o g a l a n d



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 NS3600, eksempelvis garasje, innvendig dører etc., blir kommentert, men ikke vurdert med tilstand.

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 befaringdagen.

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. For nærmere informasjon konferer med selgers.

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: **Sollia 12, 4351 Kleppe**

Kommunenr: **1120** Gårdsnr: **45** Bruksnr: **327** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1974 - Opplyst av eier.**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

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

Bygningen fremstår i normal stand iht. alder, stedvis oppgradert utvendig og innvendig i senere tid.
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon/teknisk levetid, stedvis manglende vedlikehold og normal brukslitasje.

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

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	44	44	0	0	6
1. etasje	61	61	0	0	23
Kjeller	55	55	0	0	0
1. etasje	28	0	28	0	0
Loft - Garasje	17	0	17	0	0
Totalt m²	205	160	45	0	29

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	44	44	0	Gang, 3 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	61	61	0	Entre/gang, wc, kjøkken og stue/spisestue. - BRA-i (internt bruksareal)	
Kjeller	55	40	15	Vaskerom/kjeller inngang, gang, bad, og kjellerstue. - BRA-i (internt bruksareal)	Hobbyrom. - BRA-i (internt bruksareal)
1. etasje	28	0	28		Garasjerom. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Loft - Garasje	17	0	17		Loftsrom. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	205	145	60		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det var ikke framlagt godkjente byggetegninger på befaringsdagen, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierte tykkelser på utforete vegger), samt manglende plantegninger.

Balkong 2. etasje - 6 m² - TBA

Terrasse - 23 m² - TBA

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-3

Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

Det ble registrert saltutslag på tegn til kondens på yttervegger i kjeller på befaringsdagen. Dette er det symptom på fuktgjennomgang/reduertfunksjon i drenering eller kapillært opptrekk av fuktighet fra grunnmasser under boligen, og/eller kondensering.

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Terreng omkring boligen er relativt flatt, terreng faller stedvis inn mot grunnmur. Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overflatevann.
Iht NVE ligger boligen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

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
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
<p>-Det registreres stedvis riss/sprekk/avskalling i grunnmur/puss, setningsriss registrert på grunnmur sør/øst, og nord/vest. Anbefaler gjenpussing for å hindre fuktinntrekk/frostspreg. -Kjørespor/retningsavvik i belegningsstein skyldes grunnarbeid. Ingen umiddelbar behov for tiltak.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å hindre ytterligere fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betong/betongstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
Oppsummering av støttemur	TG-3
Det registreres sprekk/skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

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

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

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Ytterlige registrering og vurdering beskrevet under "drenering og ventilasjon"

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

Stedvis noe tørke sprekker og nedbrytning i terrassebord, rekkverk, søyler. etc.

Noe ujevnheter, normalt med mindre ujevnheter er påregnelig normalt.

Registrert råte i deler av håndrekk tilknyttet terrasse.

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

-Avskalling i overgangsbeslag balkong/yttervegg.

Høyden på rekkverk,(85/90cm) og avstand på spiler tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet.

Trapp til terrasse er ikke sikret iht. dagens krav til sikkerhet, noe nedbrytning i treverk.

Platting/trapp ved entre mangler stedvis rekkverk. Bom i enkelte fliser.

Balkonger og terrasser, plattinger som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Utv. kjellertrapp

-Riss/sprekk/avskalling trinn, kjellerhals og vange.

-Noe løs festet rekkverk, avskalling i overflater. Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet.

-Manglende håndløper i trapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling og rengjøring må påregnes generelt, utskiftning av skadet treverk må påregnes.
Rekkverk anbefales montert iht. gjeldende krav.
Sluk i kjellerhals bør holdes åpen og fri for løv etc, dette for å hindre oversvømmelse ved mye nedbør.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.
(Enkelte vinduer/dør med enkle glass)

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Terrasse dør/vinduer i stue 1. etasje, samt vinduer og balkong dør på soverom 2. etasje sør skiftet i 2009.
Teak kjellerdør m/enkel glass montert i 2002.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Ja

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

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører med varierende alder, stedvis noe nedbryting/avskalling i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Generell iring i beslag/hengsler, påregnelig normalt.
- Kondensering/nedbrytning i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
- Enkelte vindu tar i karm/beslag og har behov for mindre justering.
- Enkelte dører henger, behov for mindre justering. Enkelte glasslister på påregnes skiftet/justert.
- Punktert glass i hobbyrom/bod i kjeller.
- Vindu i trapp er ikke barnesikret.

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

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring anbefales.
Utskiftninger må påregnes på utsatte vinduer/dører på sikt.
Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
<p>Utvendig kledning fra byggeåret, god stand iht. alder, stedvis noe mindre tørke sprekker og avskalling i utvendig treverk/kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none">-Korrodering og stedvis skadet musetetting bak kledning.-Korrodering/renninger på gavl ventiler.-Manglende drengs/luftespalter over vannbord, ingen tegn til skader.-Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.-Korrodering ventil hetter genrelt. <p>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.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Jevnlige rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Montere musekoster/perforert beslag bak kledningen.</p>	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-2**

Det er ikke etablert spalter/lekting for lufting av takkonstruksjon.
 Registrert kondens/soppdannelser i sutak på loft. Det ble ikke registrert innvendig fuktskader på synlig flater.
 Ukjent om det ble utført tiltak ift. lufting utvendig, ved skiftet av taktekking.
 Loftsluke er ikke isolert og mangler pakninger, ytterligere belastning på loft/kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av etasjen.
 Knevegg på bad er ikke isolert, og yttertak i kott ved bad mangler diffusjonsplast, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll av luftning utvendig, eventuelt opprettelse av lufting innvendig, samt montering av generell mekanisk ventilering i bolig.
 Montere isolert loftsluke.

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp**TG-2**

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.
 Stedvis noe avskalling/korrodering i rennekroker, påregnelig normalt iht. alder.
 Ellers ingen spesielle merknader registrert på befaringsdagen.
 Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.10 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?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-1**

Ingen spesielle merknader utover normal slitasje.
 Lufting beskrevet i under loft.

6.11 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
<p>Taket er tekket med takstein fra opplyst 2006, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder. Ingen spesielle merknader, tilstand er satt iht. alder. Ukjent, men det antas at papp, strø og lekter ble skiftet i forbindelse skifte av taktekking.</p> <p>Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.</p>	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
<p>Det er ikke montert snøfangere.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.</p>	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
2. etasje	Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 17 mm på total planhet gulv soverom ved balkongdør sør. Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 12 mm på total planhet gulv på soverom ved bad nord.
1.etasje	Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 10 mm på total planhet gulv i stue.
Kjeller	Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 27 mm på total planhet gulv i kjellerstue.
Opplysning gitt av selgere:	

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
--	-------------

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt hvor pipe er utkraget rundt pipe.

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

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

Merknader overflater generelt

.Toppdekker med varierende alder, stedvis bruksmerker/vannmerker og spenninger, påregnelig normalt iht. alder.

- Stedvis skjolder i tak-ess plater.
- Stedvis riss/sprekk i plateskjøter over og under vinduer og dører i bolig.
- Stedvis krakelering i tapet.
- Svimerker i vegg overflater over panelovn i kjellerstue.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Ildsted 1. etasje opplyst montert i 1999. Peis i kjeller opplyst oppført i 1978.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
<p>Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbar materiale. Avstandskravet er 30 cm. Renninger fra feieluke.</p> <p>Sprekk i overgang pipe/vegg, setning trolig oppstått ved oppføring, ingen umiddelbar behov for tiltak.</p> <p>Sprekk i brannplate i ildsted 1. etasje. Ingen umiddelbar behov for utbedring.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Montere brannstein i feieluke.	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
<p>Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og laminert benkeplate. (Hodne Kjøkken, montert i 1998)</p> <p>Normal brukslitasje iht. alder, stedvis noen bruksmerker og avskalling/svelling, hovedsakelig sokler og foringer.</p> <p>Påregnelig med mindre justering av enkelte skapdører.</p> <p>Merknad: Mindre svelling/ujevn skjøt av benkeplate.</p> <p>Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes 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.</p> <p>Anbefaler montering av waterguard og komfyrvakt.</p>	

Avtrekk

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

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning i kjeller.	
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
<p>Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.</p> <p>Krav kan bli tilfredsstilt ved for eksempel at det monteres/festes fastmontert utstyr under vindu.</p> <p>-Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke størrelser krav til rømning</p> <p>Generell krav til rømningsvindu</p> <p>(minimum bredde 0,5 m, minimum høyde 0,6 meter høy. Sum av bredde og høyde skal være minimum 1,5 m.)</p> <p>Krav til lysforhold er ikke kontrollert.</p> <p>Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.</p> <p>Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.</p> <p>Takhøyde i kjeller målt til 2,18m i kjellerstue.</p> <p>Krav til takhøyde: minst 2,20 m.</p> <p>Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.</p> <p>Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.</p>	
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

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
<p>Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille.</p> <p>Iring på rørkobling på vanntilførsel til toalett, og vannlås tilknyttet servant, ingen registrert lekkasjer.</p> <p>Stedvis avskalling/krakelering i tapet.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprette mekanisk ventilering.

6.18 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen/lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Ja

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp**TG-3**

Innvendig trapp fra byggeåret, normal brukslitasje i overflater, stedvis spenninger i trinn. Tg:2.
Rekkverk/trinn tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet.
Manglende håndløper/rekkverk på vegg/vange 1. etasje. Tg:3.
Rekkverk trapp loft 89 cm
Lavere høyde i deler av trapp, dagens krav til fri høyde i trappeløp er 2 meter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper/rekkverk 1. etasje anbefales etablert.

Utbedringskostnader**Under 10 000****6.19 Avløpsrør**

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Opplysning/annet:

Eier opplyser at det oppstod tilbakeslag i sluker på våtrom i kjeller i 2002, skadeårsak skyldes tett kommunal avløpsrør i vei. Eier opplyser videre at det oppstod noe mindre skader i gang i kjeller. Utbedret i regi av forsikringsselskap. Klepp kommune har kontrollert/utbedret skadeårsak i vei. For nærmer kontrollert konferer med selger/Klepp kommune.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

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
<p>Bygningens avløpsrør fra byggeår, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.</p> <p>Merknad: -Ufagmessig tilkobling av avløpsrør fra utslagsvask i teknisk rom i kjeller.</p> <p>Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det ble ikke registrerts spesielle behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.</p> <p>Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.</p>	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Noe oppgradert i forbindelse med renovering/ombygging av bad 2. etasje.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Vannrør hovedsakelig fra byggeåret.</p> <p>Merknader: -Stedvis iring på synlig kobberrør, og vanntilførsel, påregnelig normal, ingen synlige lekkasjer. -Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.</p> <p>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.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.21 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
Automatsikringer og el-bil lader opplyst montert i 2021.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Elektriske anlegget med varierende alder, noe oppgradert i 2021.

Merknader:

- Stedvis oppgradert i 2021, samsvarserklæringer ikke fremlagt.
- Boligen har eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
Service utført okt. 2024.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Varmepumpe antatt montert i 2018, ingen registrert eller opplyste avvik. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Anbefaler jevnlig service av anlegget. Eier opplyser at det ikke finnes oljetank på eiendommen.	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1974	
Størrelse	
192L	
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?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-3**

Bereder fra byggeåret, registrert iring og korrodering ved rør inntak til bereder. Fare for lekkasjer.
Utstyr sanitær installasjoner
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Iht. alder og slitasje bør bereder skiftes på kortere sikt.

Utbedringskostnader**Under 10 000**

6.24 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Bygningen har naturlig ventilering, ventiler via tak, yttervegg og tilluftsventiler i vindu.
Det er opprettet mekanisk ventilering/sirkulering system i deler av kjelleretasje. Anbefaler nærmere kontroll av anlegg.
Kondensering/nedbrytning/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
Det er manglende tilluftspalte ved enkelte dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering i hele boligen.
Tilluftspalte ved på manglende dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.25 Våtrom: 2. etasje - Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Utstyr: Dusjnise, servant i innredning, vegg hengt toalett og badekar.
Naturlig avtrekk.
Varmekabler i gulv.
Ca 10 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist ved badekar.
Ca 4 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnisen.
55-62 mm dørterskel, synlig membran ved list. For nærmere kontroll må list demonteres.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Bad fra byggeåret, utvidet og oppgradert i overflater og utstyr i 2009.

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

Ja

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

Nei

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

Oppsummering av overflater

TG-2

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Vindu er plassert i våtsone, økt fuktbelastninger på treverket.

-Gulvet har fall til sluk i dusj, men dette er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling. Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Registrert "bom" i en flis foran innredning, ingen umiddelbar behov for utbedring.

"Bom" kan utbedre med bi-imp eller lignende.

-Enkelte fliser, hovedsakelig gulv er noe ujevn montert.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Vindu og karmfliser bør jevnlig overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing. Eventuelt beskyttes med plate/deksel.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Ingen spesielle avvik registrert på synlig sluk eller tettesjikt.

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnisje, servant i innredning, vegg hengt toalett og badekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
<p>Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Begynnende svelling i nedre del av sideplate og skapdør tilknyttet innredning, påregnelig normalt. En skapdør behøver justering.</p>	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
<p>Opprette dreksåpning fra innbygget sisterner, og eller etablere en waterguard.</p>	

Ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
<p>Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsoner uten å påvise avvik.</p>	

Dokumentasjon

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

6.26 Våtrom: Kjeller - Bad

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
Oppsummering av våtrom	TG-3
<p>Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Bad opplyst oppført i 1979. Overflater og utstyr fremstår slitt og må påregnes oppgradert. Antatt epoxy/to komponents maling på gulv med våtromspalter/respatex på vegg. Utstyr: Servant i innredning, dusjnise, vannmåler og stoppekran. Naturlig avtrekk. Ca 100 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnisen. 65 mm dørterskel, synlig oppbrett av membran.</p> <p>Merknader: -Avskalling/riss i membran på gulv og vegg. Saltutslag på yttervegg. -Våtromsplater m/montering tilfredstiller ikke krav til tetthet. -Det er ikke tilstrekkelig tett omliggende avløp under servant. -Kondensmerker i himling i dusjnisen skyldes manglende ventilering. -Svelling/slitte overflater innredning, påregnelig normalt iht. alder. -Det er utført søk med fuktindikator i og omkring tilgjengelig våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. -Hulltaking er foretatt mot våtsoner da det ikke er tilgang, samt vurdering av øvrige merknader.</p> <p>Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.</p>	
Anbefalte tiltak	
Badet må renoveres for tilfredsstillende dagen krav til funksjon og tetthet.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.27 Våtrom: Kjeller - Vaskerom/bi-inngang

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

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

Overflater og utstyr fremstår normal stand iht. alder.

Vaskerom fra byggeåret.

Malt gulv og vegg i betong.

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

Naturlig avtrekk.

Ca 40 mm fall fra gulv ved dør ved gang til gulv ved slukrist.

Merknader:

-Naturlig ventilasjon er ikke tilfredstillende ift. bruksbelastning, kondensering vil oppstå på kalde flater.

Registrert salt utslag og avskalling i puss og maling på gulv og vegg på befaringsdagen. Dette kan tilbakeføres til både drenering/fuktsikring, samt mangelfull ventilering av våtrom. (Det antas at det er montert diffusjons plast i gulv ved oppføring)

-Lekkasje i vannkraner tilknyttet utslagsvask.

- Iring på kobberrør.

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

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

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

Anbefalte tiltak

Våtrom fungerer med dagens tilstand, anbefaler montering av waterguard i påvente av oppgradering.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.28 Øvrig: Garasje - 1976

Beskrivelse

Garasje opplyst oppført i 1976, sere tilbygd ved 2 anledninger.

Ringmur/ plate i stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanler.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Stålport m/port åpner.

Merknader:

-Setningsriss/sprekk i stedstøpt plate, stedvis avskalling og saltutslag.

-Kondensering innvendig flater 1. etasje, mangelfull ventilering.

-Trapp til loft er ikke tilstrekkelig sikret i trinn eller med rekkverk.

-Råte i vindu, punktert glass på loft. Variable fuktverdier i omliggende vegg konstruksjon. Påregnelig med utskiftning av vindu.

-Iring/korrodering i port.

-Iring/korrodering i hengsler/beslag tilknyttet vinduer og dør, stedvis riss i kitt.

-Stedvis noe begrenset lufting bak kledning. Musetetting ikke synlig.

-Taknedlp avsluttet over terrenget, økt fuktbelastning på mur og omliggende belegningsstein.

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

Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.

6.29 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med slett utførelse.
Normal slitasje i overflater, stedvis noe slitte låskasser, påregnelig normalt iht. alder.
-Det er ikke luftspalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
-Enkelte dører behøver mindre justering.

6.30 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant