

Ragnestølberget 18 4347 LYE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1990

BRA: 156 m²

BRA-i: 138 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

7

TG-2

16

TG-3

4

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/32924>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Drenering fra antatt byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).
Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Klemplast glipper enkelte steder fra grunnmurplast. Overflatevann/regn vil komme mellom mur og grunnmurplast, Registrert fukt i påforet vegg på bad på befaringsdagen.

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

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

Montere klemplast på grunnmursplast.

Opprette fall fra grunnmuren.

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

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, stedvis krakelering i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet, stedvis noe slitasje i pakninger og beslag.

Merknader:

-Kondensering/soppdannelser og stedvis avskalling i vinduer, hovedsakelig på soverom. Dette skyldes kondensering som følge av mangelfull ventilering. Anbefaler bedre ventilering/luftutveksling i bolig generelt.

-Svelling/fuktskade ytterdør/foring entre øst. Utslag på fukt på fuktmåling. Tg:3.

-Eier opplyser at det forekommer tidvis noe vanninntrengning ved ved håndtak i stuevindu 2. etasje øst.

Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

-Ett vindu på soverom sør/vest gikk ikke opp på befaringsdagen.

-Vinduer montert langt ut i grunnmur, og det er manglende vannbord/dryppkant, dette øker fuktbelastningen på treverket.

-Manglende vannbord/tetting under vinduer i grunnmur/yttervegg, dette øker faren for lekkasje.

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

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Opprette beslag løsning/vannbord omliggende vindu i grunnmur.

Utskifting av ytterdør pga. skade/slitasje må påregnes.

Nærmere kontroll/utbedring av påpekte merknader.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: 1. etasje - Bad/vaskerom

Oppsummering

Våtrom fra byggeåret, oppgradert i overflater og utstyr i senere tid.

Flis på gulv, sokkel flis og malt glassfiberstrier, med flis på vegg i dusjnisen.

Utstyr: Servant i innredning, toalett, dusjkabinett, vannuttak for vaskemaskin, bereder, stoppekran og vannmåler.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 0 mm fall gulv ved dusjkabinett til gulv ved dørterskel. Ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel.

Merknader:

-Registrert fukt i vegg overflater og ved hulltaking i dusjonen/utførende vegg. Dette kan trolig tilbakeføres til mangel tilknyttet utvendig fuktsikring og feil oppbygging av utlektet vegg.

Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring.

-Sluk under dusjkabinett er ikke besiktet.

-Manglende fall på gulv, ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel. Ved en eventuell lekkasje vil vann påføre sideliggende rom skade.

-Noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet.

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

-Utbedring av innvendige skader må utføres i forbindelse med utbedring av utvendig drenering/fuktsikring. Se nærmere kommentar under rom under terreng og drenering.

-Kontroll av sluk ved tilgang.

-Montere oppbrett av membran i dørterskel i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

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

Avskalling i puss i overgang grunnmur/ringmur.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

Rom under terreng

Oppsummering

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

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Normal praksis på oppføringstidspunktet.

Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring.

Anbefalte tiltak

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

Fjerne plast og opprette bedre ventilering i bolig generelt.

Utbedring av innvendige skader må utføres i forbindelse med utbedring av utvendig drenering/fuktsikring.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrassebord fremstår i normal stand, stedvis noe tørkesprekker.

Noe ujevnheter i rekkverk, treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

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

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra byggeåret.

Merknader:

-Stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig normalt.

-Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm.

-Mindre drengs/luftespalter over vannbord, ingen registrert følgeskade.

-Stedvis manglende mustetting. Eier opplyser: "Tidligere eier registrerte mus på kryploft over garasje i 2020. Feller som mottiltak, har ikke registrert mus siden."

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

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Stedvis justering/supplering av musetetting.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, stedvis tegn til smålekkasjer i skjøter.

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

Anbefalte tiltak

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

Noe nedbøy/svai i deler av yttertaket, påregnelig normalt.

Stedvis noe "klemt" luftespalter på loft, manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader/kondensering.

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder. Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Tilstand er satt iht alder.

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

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

Anbefalte tiltak

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Toppdekker og overflater med varierende alder og stand.

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

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Ukjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell over 10 mm avvik på lokal planhet (2m).

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.

Merknader:

- Stedvis spenninger, noe brukslitasje, og falming i parkett/toppdekke.
 - Stedvis krakelering/riss i himling.
 - Flis i entre noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet.
 - Innvendige overflate hovedsakelig oppgradert i 2001.
-

Trapp

Oppsummering

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

Rekkverk 2. etasje målt til 88 cm, dagens krav er 90 cm, ingen behov for tiltak.

Avløpsrør

Oppsummering

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

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

Merknad:

-Det er ikke observert at kloakken luftes over taket. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak.

Vakumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.

-Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ledningsnett

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

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

Anbefalte tiltak

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

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Nærmere kontroll av kloakklufning, og utførelse.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra byggeåret, ingen spesielle merknader utover stedvis iring.

Merknader:

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

-Stoppekran anbefales merket.

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.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

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

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

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder, tilsynelatende oppgradert i senere tid.

Merknad:

-Iht. til salgsprospekt ble det foretatt el-kontroll Bryne Elektriske i 2022. Registrere avvik ble opplyst at skulle utbedres.

-Boligen har el-anlegg med varierende alder og 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 eiltsyn) 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

Anbefaler at el-kontroll, og dokumentasjon på utført utbedring innhentes.

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu, vegg ventil, samt mekanisk avtrekk på våtrom.

Kondensering/soppdannelser og stedvis avskalling i vinduer, hovedsakelig på soverom. Dette skyldes kondensering som følge av mangelfull ventilering. Anbefaler bedre ventilering/luftutveksling i bolig generelt.

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

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering i bolig.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

-Høydeforskjell mellom topp sluk til topp gulv ved dør er under 25 mm, ikke synlig oppbrett av membran. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall og oppbrett av membran i dørterskel. Skade på sideliggende rom kan oppstå ved eventuell lekkasje.

-"Bom", manglende dekning/heft av fliselim utvendig hjørne ved badekar, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Bom kan utbedres med bi-imp eller lignende.

-Noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet.

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

Montere oppbrett av membran i dørterskel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk fra byggeåret, tettesjikt/membran ikke synlig.

Membran er ikke synlig i dørterskel eller som oppbrett omliggende røroppstikk toalett.

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg under servant.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og registrerte mangler av tettesjikt, og derav økt risiko for lekkasjer.

Membran opplyst oppgradert i 2009.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tette omliggende vannuttak under servant.

Nærmere kontroll av tllslutning membran/slukring.

Med bakgrunn i antatt alder på gulv membran står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr med normal brukslitasje.

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, eventuelt montere vannsensor.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning.

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

Vinduer i soverom 1. etasje tilfredsstiller ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

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

Enkelte vinduer overstiger 1 m.

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

Dagslysforhold er ikke kontrollert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.6.2025

Rapportdato
23.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Tor Eilev Kleiverud**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Opplysninger gitt i egenerklæring:

Radonmåling:

"2017

Stu/kjøkken: Bq/m³: 62 MU%: 12 Bq/m³ 54 Soverom 1 etg: Bq/m³: 77 MU%: 12 Bq/m³ 67"

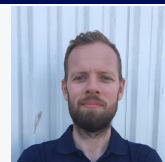
"Laget ekstra soverom av stuen i 2 etg. Lettvegger. Nye oppdaterte tekninger er sendt til Time kommune 02/09-22 Utført av tidligere eier"

Anbefaler generell gjennomgang av egenerklæring.

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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



Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:

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

Merknader tilknyttet enkelte bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert.

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

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

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

Begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

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

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: Ragnestølberget 18, 4347 Lye

Kommunenr: 1121 Gårdsnr: 23 Bruksnr: 582 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1990 - lht. eiendomsverdi
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

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

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

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger, samt innhentet fra tidligere salgsprospekt.

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. 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)
2. etasje	66	66	0	0	0
1. etasje	72	72	0	0	23
Garasje	18	0	18	0	0
Totalt m²	156	138	18	0	23

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	66	66	0	Stue/gang, 3 soverom og bad.- BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	72	68	4	Entre/gang, stue/kjøkken, soverom/kontor og bad/vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod.- BRA-i (internt bruksareal)
Garasje	18	0	18		Garasje. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	156	134	22		

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.

Terrasse - 23 m2. - TBA
Boligen har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Utvendig hagestue utgjør 13 m2
Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	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 antatt byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år)
Normal tid før vedlikehold av drens system med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.

Klemplast glipper enkelte steder fra grunnmursplast. Overflatevann/regn vil komme mellom mur og grunnmursplast, Registrert fukt i påforet vegg på bad på befaringsdagen.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.
Montere klemplast på grunnmursplast.
Opprette fall fra grunnmuren.
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

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Annet
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng

Innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

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

Ja

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

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Ja

Oppsummering av rom under terreng**TG-2**

Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampspørre i veggen. Normal praksis på oppføringstidspunktet. Dampspørre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Fjerne plast og opprette bedre ventilering i bolig generelt. Utbedring av innvendige skader må utføres i forbindelse med utbedring av utvendig drenering/fuktsikring.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type

Terrasse

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Terrasseplating behandlet.
Tidligere eier bygget terrasse i 2009.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Er det krav til rekkverk?

Nei

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Terrassebord fremstår i normal stand, stedvis noe tørkesprekker.

Noe ujevnheter i rekkverk, treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

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

6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ytterdører entre synes skiftet i 2012/2014.

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 hovedsakelig fra byggeåret, stedvis krakelering i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet, stedvis noe slitasje i pakninger og beslag.

Merknader:

-Kondensering/soppdannelser og stedvis avskalling i vinduer, hovedsakelig på soverom. Dette skyldes kondensering som følge av mangelfull ventilering. Anbefaler bedre ventilering/luftutveksling i bolig generelt.

-Svelling/fuktskadet ytterdør/foring entre øst. Utslag på fukt på fuktmåling. Tg:3.

-Eier opplyser at det forekommer tidvis noe vanninntrengning ved ved håndtak i stuevindu 2. etasje øst. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

-Ett vindu på soverom sør/vest gikk ikke opp på befaringsdagen.

-Vinduer montert langt ut i grunnmur, og det er manglende vannbord/dryppkant, dette øker fuktbelastningen på treverket.

-Manglende vannbord/tetting under vinduer i grunnmur/yttervegg, dette øker faren for lekkasje.

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

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

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

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

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

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



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprette beslag løsning/vannbord omliggende vindu i grunnmur.
Utskifting av ytterdør pga. skade/slitasje må påregnes.
Nærmere kontroll/utbedring av påpekte merknader.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



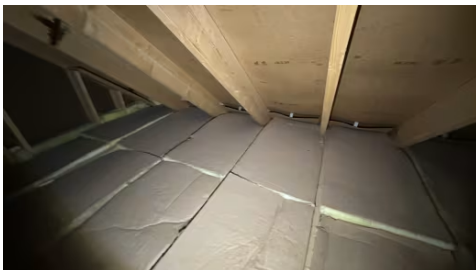
6.6 Yttervegger

Type fasade

Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning malt i 2022.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Utvendig kledning fra byggeåret. Merknader: -Stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig normalt. -Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm. -Mindre drens/luftespalter over vannbord, ingen registrert følgeskade. -Stedvis manglende mustetting. Eier opplyser: "Tidligere eier registrerte mus på kryploft over garasje i 2020. Feller som mottiltak, har ikke registrert mus siden." 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	
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Stedvis justering/supplering av musetetting.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



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

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-1**

Det er foretatt en visuell inspeksjon av loftkonstruksjon, ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer.

Generell info:

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

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

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
------	-------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
---	--------

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
---	-----

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

Takrenner og nedløp av plast, stedvis tegn til smålekkasjer i skjøter.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
-----------------	--------

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
--	----

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
---	-----

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

Noe nedbøy/svai i deler av yttertaket, påregnelig normalt.
Stedvis noe "klemte" luftespalter på loft, manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader/kondensering.

6.10 Taktekking

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

6.11 Utstyr på tak



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

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Type Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Toppdekker og overflater med varierende alder og stand.
Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy.
Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.
Ukjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell over 10 mm avvik på lokal planhet (2m).

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.

Merknader:

- Stedvis spenninger, noe brukslitasje, og falming i parkett/toppdekke.
- Stedvis krakelering/riss i himling.
- Flis i entre noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet.
- Innvendige overflate hovedsakelig oppgradert i 2001.

6.13 Kjøkken



Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

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

Merknad:

- Mindre justering av enkelte fronter.

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 waterguard.

Avtrekk

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

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning.	
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 soverom 1. etasje tilfredsstiller ikke krav til rømning. Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Enkelte vinduer overstiger 1 m. Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Dagslysforhold er ikke kontrollert.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Ukjent alder, konferer med eier.	

6.15 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeåret.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

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

Rekkverk 2. etasje målt til 88 cm, dagens krav er 90 cm, ingen behov for tiltak.

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ja

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

Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Merknad:

-Det er ikke observert at kloakken luftes over taket. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.

-Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ledningsnett

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
Nærmere kontroll av kloakkflufning, og utførelse.

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør fra byggeåret, ingen spesielle merknader utover stedvis iring. Merknader: -Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå. -Stoppekran anbefales merket. 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. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Elektriske anlegget med varierende alder, tilsynelatende oppgradert i senere tid.

Merknad:

- Iht. til salgsprospekt ble det foretatt el-kontroll Bryne Elektriske i 2022. Registrere avvik ble opplyst at skulle utbedres.
- Boligen har el-anlegg med varierende alder og uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

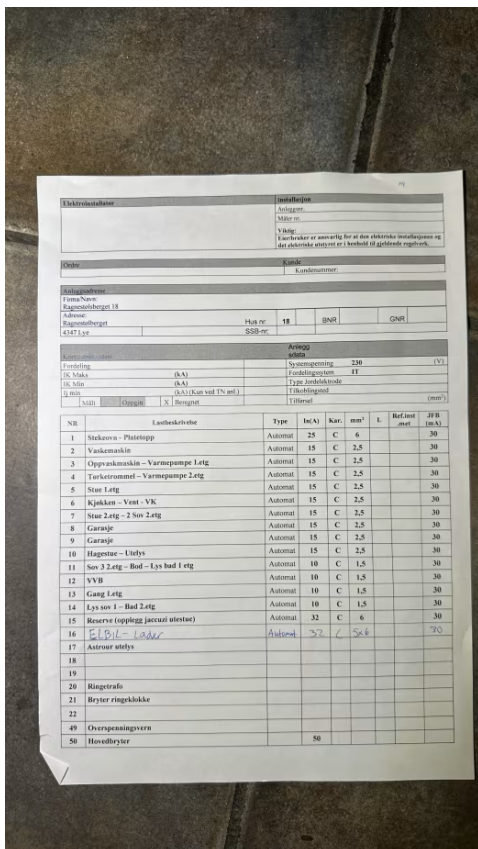
Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

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 / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler at el-kontroll, og dokumentasjon på utført utbedring innhentes.



6.19 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Når var siste service på anlegget?

Eier opplyser at det ble utført service på varmepumper høst 2024.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Varmepumpe luft til luft, (produksjonsår 2016). Varmepumper fungerer fint i følge eier, ikke funksjonstestet av takst ingeniør.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år.

Anbefaler jevnlig service, ca annethvert år.

6.20 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Bad/vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2016

Størrelse

200L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Bereder fra 2016.

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.



6.21 Ventilasjon

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Service på ventilasjon å installerte ny ventilator på kjøkken. 2010"

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu, vegg ventil, samt mekanisk avtrekk på våtrom. Kondensering/soppdannelser og stedvis avskalling i vinduer, hovedsakelig på soverom. Dette skyldes kondensering som følge av mangelfull ventilering. Anbefaler bedre ventilering/luftutveksling i bolig generelt.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprette mekanisk ventilering i bolig.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.22 Våtrom: 2. etasje - Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.

Utstyr: Badekar, vegg hengt toalett, og servant i innredning.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 12 mm fall fra topp sluk til gulv ved dørterskel. Ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Våtrom opplyst oppgrader i overflater 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?

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

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. Merknader: -Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. -Høydeforskjell mellom topp sluk til topp gulv ved dør er under 25 mm, ikke synlig oppbrett av membran. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall og oppbrett av membran i dørterskel. Skade på sideliggende rom kan oppstå ved eventuell lekkasje. -"Born", manglende dekning/heft av fliselim utvendig hjørne ved badekar, ingen umiddelbar behov for tiltak. Born kan utbedres med bi-imp eller lignende. -Noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet. 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	
Montere oppbrett av membran i dørterskel.	

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?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluk fra byggeåret, tettesjikt/membran ikke synlig. Membran er ikke synlig i dørterskel eller som oppbrett omliggende røroppstikk toalett. Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg under servant. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og registrerte mangler av tettesjikt, og derav økt risiko for lekkasjer. Membran opplyst oppgradert i 2009.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Tette omliggende vannuttak under servant. Nærmere kontroll av tllslutning membran/slukring. Med bakgrunn i antatt alder på gulv membran står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Badekar, vegg hengt toalett, og servant i innredning.	
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
Sanitærutstyr med normal brukslitasje. Det er ikke etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, eventuelt montere vannsensor.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

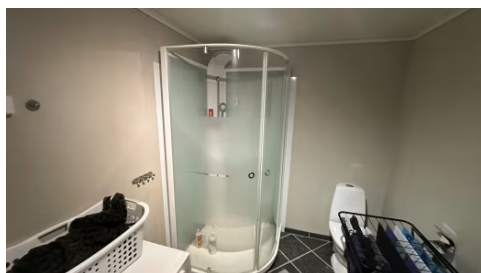
Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.23 Våtrom: 1. etasje - Bad/vaskerom



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja



Oppsummering av våtrom

TG-3

Våtrom fra byggeåret, oppgradert i overflater og utstyr i senere tid.

Flis på gulv, sokkel flis og malt glassfiberstrier, med flis på vegg i dusjnisen.

Utstyr: Servant i innredning, toalett, dusjkabinett, vannuttak for vaskemaskin, bereder, stoppekran og vannmåler.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 0 mm fall gulv ved dusjkabinett til gulv ved dørterskel. Ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel.

Merknader:

-Registrert fukt i vegg overflater og ved hulltaking i dusjsonen/utførende vegg. Dette kan trolig tilbakføres til mangel tilknyttet utvendig fuksikring og feil oppbygging av utlektet vegg.

Dampspærre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring.

-Sluk under dusjkabinett er ikke besiktet.

-Manglende fall på gulv, ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel. Ved en eventuell lekkasje vil vann påføre sideliggende rom skade.

-Noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet.

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

-Utbedring av innvendige skader må utføres i forbindelse med utbedring av utvendig drenering/fuksikring.

Se nærmere kommentar under rom under terreng og drenering.

-Kontroll av sluk ved tilgang.

-Montere oppbrett av membran i dørterskel i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.24 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med med hvit profilert utførelse, variendel alder.

Stedvis noe brukslitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

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

-Enkelte dører tilslutter karm skjev, og henger og tar i karm, påregnelig med enkelte justeringer.

6.25 Øvrig: Skorstein over tak



Beskrivelse

Element pipe med ildsted i stue 1. etasje:

Merknader innvendig:

-Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv. Avstandskravet er 30cm foran illegget på ovn.

-Stedvis "bom" i stein forblending til pipeløp 1. etasje.

-Mindre riss i overgang pipe/vegg 2. etasje.

Vannmerker i sutak på loft, ingen tegn til pågående lekkasje på befaringsdagen.
Heldekkende pipebeslag montert over tak.



6.26 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur/plate i betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Saltak i tre som er teknet med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Aluminiums port m/port åpner.

Merknader:

- Eier opplyser at deler av vegg plater og diffusjonsplast fjernet etter registrert fukt.
- Registrert stedvis krakelering, soppdannelse samt fukt i deler av veggplater på befaringsdagen, dette kan tilbakeføres manglende fuktsikring/klemlist utvendig, og eller kondensering som følge manglende ventilering innvendig. Det må påregnes utbedring av fuktsikring og ventilasjon/luftutveksling i garasjen.
- Stedvis "bom", mangelfull heft/dekning av fliselim under gulvfliser.
- Garasje tak i bakkant ved hage er ikke "sikret" mot klatring.
- Motfall på takrenne.
- Stedvis sprekk/avskalling i takstein.
- Manglende fugleband ved takfot.
- Panelt takutstikk er ikke tilstrekkelig ventilert med luftspalter, kondensering/skader vil kunne oppstå.
- Listverk og nedre del av kledningsbord står i terrenget, dette hindrer ventilering og øker fuktbelastningen på treverket.

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.

6.27 Øvrig: Støttemur/trapp/gårdsrom



Beskrivelse

- Støttemur/trapp oppført i naturstein.
- Rekkverk mangler på støttemur. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.
 - Ujevnheter/retningsavvik, enkelte steder løse steinheller i gårdsrom.

6.28 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant