

Erling Skjalgsons veg 12 B 4344 BRYNE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1964

BRA: 102 m²

BRA-i: 102 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

1

TG-2

21

TG-3

6

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/35437>

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

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

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.

Ved mangel av tilstrekkelig grunnmurspapp/utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren, kan det føre til at vann renner nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmuren, og forårsaker fukt i nedre del av yttervegger i kjelleren.

Synlig kalk/saltutslag på yttervegg i kjellerdel.

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

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

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

Fall i terreng mot grunnmur i sør, deler av grunnmur er tildekket med bølgeplater av asbest (spesial avfall).

Anbefalte tiltak

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

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres synlige skader i konstruksjoner (grunnmur bod) slik at hulltaking er ikke nødvendig

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da fundament under terreng ligger etablert uten spesiell fuksikring på utsiden, samtlig er det observert vesentlig fall i terreng mot grunnmur.

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

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Fuktsikringstiltak må påregnes om rom under terreng velges innredet, TG.3 evt. kostnader gitt vurderes i post drenering.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Mindre ujevnheter i terrassegulv, kan skyldes manglende fundamentering.

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

Rekkverkshøyden er målt til 84cm. dette er lavere en forskriftskrav på 90 cm på antatt oppføringstidspunkt, og lavere en dagens krav på ca. 100 cm.

TG.3_Det registreres nedbrytning/råteskader i deler av rekkverket og i utv. trapp.

Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.
Overflatebehandling må påregnes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Yttervegger

Oppsummering

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå.

Utvendig kledning i hovedsak av eldre dato, kledning mangler vedlikehold/overflate behandling, påregnelig med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder.

Det registreres blærer i overflatebehandling/malingen.

Det registreres stedvis nedbrytning og tegn til råteskader i trekledning.

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.

TG-3 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ lokale utskiftinger.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Manglende lufting kan gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Normal levetid for trepanel er 20 til 60 år.

Anbefalte tiltak

Påregnelig med tiltak oppgradering, lokale utskiftninger, vedlikehold av fasader med vask/skraping og maling.

For å avdekke tilstand bak skjulte overflater må ytterligere undersøkelser foretas.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Avløpsrør

Oppsummering

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

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

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

TG.3_ Det registreres rustskader på avløpsrør av jern.

Innvendige avløpsrør/stålsluk av typen soil i vaskekjeller må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og tiltettinger.

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Tiltak ifbm utskifting av avløpsrør i soil anbefales, estimert kostnad lagt til grunn. Utvendige stikkledninger eller rør som er bak skjulte overflater er ikke vurdert.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Øvrig: Utvendige trapper

Oppsummering

TG.3_ Setningsskader i betong konstruksjon utvendig trapp mot hagen, det er ikke registrert fare for sammenbrudd.

Rekkverk, håndrekk anbefales etablert for å ivareta personsikkerhet.

Anbefalte tiltak

Påpekte forhold anbefales utbedret.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).
Noe kalk/saltutslag på grunnmuren i kjelleren, der denne er synlig, dette tyder på at muren transporterer noe fukt.

Anbefalte tiltak

Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres.
Terrenget rundt bygget må planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefaler vi minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).

Støttemur

Oppsummering

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.
Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.
Støttemurer i terreng er i hovedsak skjermet med busker og grønnvekst.
Enkelte riss/sprekker i støttemur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss), det er ikke registrert tegn til sammenbrudd.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder, normal slitasje iht. alder, nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.
Karmen er generelt værslitte.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Det er ikke etablert barna sikring i lukkevinduer soverom og vindu på kjøkken i 1.etasje.
Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.
- Fuktskade i terskel/bod dør bi-inngang, enkelte kjellervinduer fra byggeåret, det kan anbefales å etablere beslag/tetting på utsiden mot terskel for å hindre evt. inndrev.

Innerdører med varierende alder, normal bruks-alderingsslitasje i overflater.

-Skade registrert i dør til bad.

- Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

Enkelte innvendige dører tar i karm og må påregnes justert.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Utskifting av enkelte av det eldste vinduer og bod sør må påregnes i nær fremtid.

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

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

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

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

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftsluke er ikke isolert og det er ikke montert pakning på loftsluke, dette øker varmetapet og kan øke faren for kondensering på loftet.

Loftsluke mangler stige, og er kun besiktet fra loftsluke.

Dampsperra er ikke tilfredsstillende tett mot ventilasjonskanal. ventilasjonskanal er ikke tilstrekkelig isolert, dette kan føre til kondens.

Vannmerker i sutak ved rørgjennomføring i yttertak, skyldes antatt kondens, eldre forhold.

Anbefalte tiltak

.Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.

Isolering av ventilasjonskanal på kaldtloft må etableres.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe 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.

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

Takkonstruksjonen er tilsynelatende bygget som et kompakt tak uten lufting.

Etablert lufting vil derfor ikke være relevant for denne typen konstruksjon. Det registreres mindre sva/nedbøy i takflaten.

Yttertak uten kaldt loft, 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.

Vannmerke i sutaket rundt rørgjennomføring (lufteør) skyldes sannsynlig manglete isolasjon av rør, eller skyldes at papp oppå sutaket ikke har tilstrekkelig oppbrett rundt gjennomføringen.

Anbefalte tiltak

Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.

Utbedre påpekte forhold, lufteør for å unngå at påviste skade utvikler seg videre, evt. kan føre til lekkasje.

Taktekking

Oppsummering

Decra stålplater, slitasje i toppbelegget, det registreres rust i takplater, og rust i spiker, tak stige og lufteventil over tak.

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år

Anbefalte tiltak

Taket må påregnes tekket på ny i nær fremtid da nåværende tekking er utgått på dato og det vil være tidsspørsmål når dette er utett.

Det er fare for noe råteskader i underliggende treverk om det har trengt inn fukt.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten over terrasse Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

Rust i takstige.

Anbefalte tiltak

Snøfanger kan vurderes etableres for god personsikkerhet.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette.

Målt høydeforskjell på kjøkken gulv mellom ca. 10 mm. innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ny laminat soverom underetasje.

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.

Misfarging og enkelte vannskjølder i skjøtet parkett skyldes antatt tidligere forhold ifbm vask.

Anbefalte tiltak

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres sot renning fra feieluke som kan indikere transport av fukt ved pipe.

Enkelte mindre riss/sprekk i pipe over taket, avskalling i malte overflate.

Rust i stiger til pipe på taket.

Anbefalte tiltak

Det anbefales montering av beslag eller jevnlig impregnering/behandling av pipe over tak for å unngå utettheter (hvert 5. år).

Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.

Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for

tiltak.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter i finer og lys benkeplate skiftet i senere tid, generelt normale bruks- og aldringsslitaser.

TG.2_ Benkeplate er nedslitt, slitasjemerker i bunnplate under kjøkkenvask.

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.

Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det kan vurderes å montere en vannstopper under vask, for å begrense fuktskader ved en evt. vannlekkasje.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungerer ved enkel test.

Tg.2 defekt bryter ved lysbetjening.

Anbefalte tiltak avtrekk

Jevnlig regnkjøring av anlegg til kjøkken vifta anbefales, for å opprettholde kapasitet på avtrekk.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe knirk, slitasje og småhakk i overflater.
Innvendig trapp er ikke barnesikker iht dagens krav vedr avstand mellom spiler/trappetrinn.
Maks tillatt åpning mellom trinn og vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm, og maks avstand mellom horisontale bord i rekkverk er 2 cm.
Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
Det registret knirk i trapp.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.
Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.
Stoppekran er plassert på bad/vaskerom.
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Det ble ikke registrert behov for direkte tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Vannrør er uisolerte, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk.
- Noe iring på vannrør i kobber i samleskap ved stoppekran.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.
Elektriske anlegget fra byggeåret med skrusikringer, kan har noe lite kapasitet iht. dagens standard.
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 elektroaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Anbefalte tiltak

Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.

Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har unntatt kjøkken kun naturlig avtrekk i våtrom og utlufting i bygning ellers er basert på ventiler i vegg og lukkevinduer.

Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

Ventilasjonskanaler på loft er ikke tilstrekkelig isolerte, dette kan føre til at damp inne i kanalen kondenserer og returnerer til himling som vann.

TG.3_ Baderom har kun naturlig avtrekk og tilsynelatende noe liten kapasitet på utlufting.

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

Mangelfull avtrekk kan føre til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare.

Anbefalte tiltak

Bygningen er generelt noe lite utluftet og det er tegn til kondensering i vinduskarmen og på utsatte steder. Ventilasjon bør vurderes oppgradert med mekanisk fuktstyrt avtrekk. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

Det anbefales etablert mekanisk fuktstyrt avtrekk på vegg i bad/vaskerom. Estimert kostnad under kr:10 000,-

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Varierende høyder på baderomsgulv., det er ikke tilfredsstillende lokal fall til sluk. Vann blir liggende ved bruk av dusj.

Det finnes derimot 3 sluker i gulvet og tilstrekkelig oppbrett av vinylbelegg mot terskel 70 mm.

- Utette overganger i skjøtet vinylbelegg, ved dusj og ved rørgjennomføring i gulvet vannuttak til wc.

- Luftlommer i gulvbelegg overganger rundt sluk og terskler indikerer dårlig heft mot underlaget.

- Wc er skrudd fast gjennom vinylbelegget.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk med utførelse av klemring innfesting uten skruer.

Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer.

Samleskap med stoppekran uten vanntetsjikt, vannstopper anbefales montert.

Rørgjennomføringer i vegger er ikke tettet rundt med f.eks. silikon.

Det registreres feil utførelse av skjøtet belegg, uten sveiset skjøtt kan før til utettheter.

Luftlommer under vinylbelegg rundt sluk i våtsone.

Tettesjikt og overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.

Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjestående brukstid som følge av alder.

Med bakgrunn i alder og tilstand står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Krakelinger, riss/sprekker registrert i servant.

Innredning er generelt noe slitt

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Innredning må vurderes oppgradert.

Oppsummering av ventilasjon

Bad har kun naturlig avtrekk, og tilsynelatende noe lite kapasitet på utluftning, dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette.

Det er ikke etablert luftespalte i dør til våtrom.

Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert.

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 tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk.

Lovlighet

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

Takhøyden i underetasje er under 240.

Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje, det mangler røykvarsler i underetasje, antatt tatt ned ifbm. maling av overflater.

Alder på anlegg er ikke kontrollert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.9.2025

Rapportdato
5.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Gerd Synnøve Sægrov**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Egenerklæringen var ikke fremlagt da eier ikke har bebodd boligen selv, og har dermed ikke direkte kjennskap til tilstand om boligen.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Walther Schoenmaker**
Schoenmaker

Telefon: **48055432**

Firma: **BORG TAKST AS**

Epost: **ws@borg-takst.no**

BORG TAKST AS 

Adresse: **Vardheivegen 11, 4344 Bryne**

Om bygningssakkyndig:

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver i Borg Takst AS.

Rotfestet i Bryne på Jæren, vi har langtidserfaring i fra eiendoms bransjen både privat, næring og offentlig sektor.

Vi leverer i hovedsak takserings tjenester sentrert på Jæren/Rogaland. Byggeteknisk bistand, energirådgivning kombinert med taksttjenester som f. eks. tilstandsvurdering av bolig og næringsbygg.

Øvrige tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, Reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom og luft tetthet, vurdering av feil og mangler ved eierskifte. Verditaksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst og medlem NITO, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning, vi utfører oppdrag utover hele Jæren/Rogaland.

Som autorisert medlem av Norges Takst settes det krav til oss, samt foresettes det obligatorisk etterutdanning for å opprettholde kunnskap.

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Hjemmeside: www.borg-takst.no

Med vennlig hilsen

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver

Egne premisser:

Det er ikke foretatt radon måling eller andre geotekniske undersøkelser av grunnen i berørt område.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom boenhetene.

Terrasse/balkong arealer må betraktes som ca. det er av takstmann ikke foretatt kontroll av evt. godkjenning eller påbud på evt. foreliggende krav iht. oppføring av konstruksjoner.

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.

Tilleggsbygg slik som Carport er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse.

Carport er ikke et måleverdig areal iht. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, og er dermed ikke nærmere vurdert.

Informasjon om boligen

Adresse: **Erling Skjalgsons veg 12 B, 4344 Bryne**

Kommunenr: **1121**

Gårdsnr: **10**

Bruksnr: **239**

Festenr:

Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr:
Byggeår:	1964 - Byggeåret er antatt.	
Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig	

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde sentralt på Bryne.
Kort vei til samferdsel og servicetilbud.

Del av tomannsbolig oppført med grunnmur.
Yttervegger i tre som utvendig er kledd med trepaneler.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre tekket med (Decra) ståltakplater.
Vinduer og dører med enkle og isolerglass.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.
Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett og laminat, vinylbelegg på bad.
Innvendige vegger tapetsert/malt.
Trepanel og takk-ess plater i himling.

Oppvarming
Varmepumpe, vedovn og elektrisk.

Tomt.
Tomta er opparbeidet og beplantet, belegningsstein i gårdsrommet

Parkering
Parkering i carport med plass til 1 bil, og på egen grunn.

Sammendrag:
Bygningen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.
Det er påregnelig med noen påkostninger for vedlikehold og utbedringer av enkelte påpekte tilstandsanmerkninger på sikt.
De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Noe oppgradert i innvendige overflater, 2024 varmpumpe installert.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	48	48	0	0	0
1. etasje	54	54	0	0	17
Totalt m²	102	102	0	0	17

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	48	37	11	Entre/gang, 2soverom, bad/vaskerom	Bod/teknisk rom, bod.
1. etasje	54	54	0	Stue, kjøkken m/spisestue.	Koffert loft, areal er ikke målbar.
Totalt m²	102	91	11		

Kommentar til arealberegning

Terrasser/balkong arealet må betraktes som ca.
Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav.
Carport er ikke et måleverdig areal iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling-2014".

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?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-3

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

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.

Ved mangel av tilstrekkelig grunnmurspapp/utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren, kan det føre til at vann renner nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmuren, og forårsaker fukt i nedre del av yttervegger i kjelleren.

Synlig kalk/saltutslag på yttervegg i kjellerdel.

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

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

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

Fall i terreng mot grunnmur i sør, deler av grunnmur er tildekket med bølgeplater av asbest (spesial avfall).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort 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	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).

Noe kalk/saltutslag på grunnmuren i kjelleren, der denne er synlig, dette tyder på at muren transporterer noe fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Terrenget rundt bygget må planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefaler vi minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).

6.3 Støttemur



Beskrivelse	
Støttemur i terreng oppført i betong.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur

TG-2

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning. Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Støttemurer i terreng er i hovedsak skjermet med busker og grønnvekst. Enkelte riss/sprekker i støttemur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss), det er ikke registrert tegn til sammenbrudd.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Delvis innredet
Det er kun deler av en vegg /gulv som er under terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-3
Det registreres synlige skader i konstruksjoner (grunnmur bod) slik at hulltaking er ikke nødvendig Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da fundament under terreng ligger etablert uten spesiell fuktsikring på utsiden, samtlige er det observert vesentlig fall i terreng mot grunnmur. Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Fuktsikringstiltak må påregnes om rom under terreng velges innredet, TG.3 evt. kostnader gitt vurderes i post drenering.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.5 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Det er etablert en balkong/terrasse i impregneret trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei



Blæring i maling, nedbrytning i trevirke terrasse og rekkverk.

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

Mindre ujevnheter i terrassegulv, kan skyldes manglende fundamentering. Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak. Rekkverkshøyden er målt til 84cm. dette er lavere en forskriftskrav på 90 cm på antatt oppføringstidspunkt, og lavere en dagens krav på ca. 100 cm. TG.3_Det registreres nedbrytning/råteskader i deler av rekkverket og i utv. trapp. Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers.

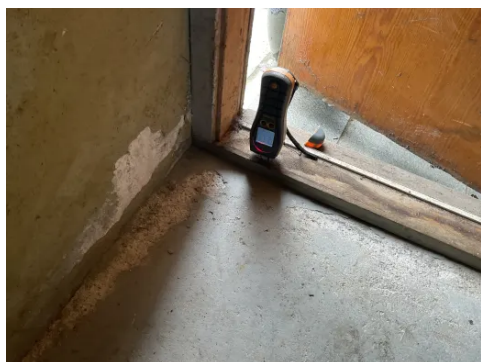
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes. Overflatebehandling må påregnes.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.6 Vinduer og dører



Bod dør bi-inngang.



Beskrivelse

Vinduer og dører med isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Enkelte vinduer og dører er skiftet i senere tid. 1.etasje, enkelte vinduer fra 2014 terrasse dør 2016.

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?

Ja

Vinduer og dører med varierende alder, normal slitasje iht. alder, nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.

Karmer er generelt værslitte.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Det er ikke etablert barna sikring i lukkevinduer soverom og vindu på kjøkken i 1.etasje.

Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.

- Fuktskade i terskel/bod dør bi-inngang, enkelte kjellervinduer fra byggeåret, det kan anbefales å etablere beslag/tetting på utsiden mot terskel for å hindre evt. inndrev.

Innerdører med varierende alder, normal bruks-alderingsslitasje i overflater.

-Skade registrert i dør til bad.

- Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

Enkelte innvendige dører tar i karm og må påregnes justert.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Utskifting av enkelte av det eldste vinduer og bod sør må påregnes i nær fremtid.

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

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

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

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

6.7 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
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?	Ikke kontrollerbart



Fukt, sprekker i skjøtet kledning, ingen synlig luftning i underkant kledning.

Oppsummering av yttervegger

TG-3

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå.
 Utvendig kledning i hovedsak av eldre dato, kledning mangler vedlikehold/overflate behandling, påregnelig med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder.
 Det registreres blærer i overflatebehandling/malingen.
 Det registreres stedvis nedbrytning og tegn til råteskader i trekledning.
 Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.
 TG-3 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ lokale utskiftninger.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Manglende lufting kan gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.
 Normal levetid for trepanel er 20 til 60 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påregnelig med tiltak oppgradering, lokale utskiftninger, vedlikehold av fasader med vask/skraping og maling.
 For å avdekke tilstand bak skjulte overflater må ytterligere undersøkelser foretas.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft

Innredet loft (lukket konstruksjon)

Er loftet innredet etter byggeår?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ja

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Loftsluke er ikke isolert og det er ikke montert pakning på loftsluke, dette øker varmetapet og kan øke faren for kondensering på loftet.
 Loftsluke mangler stige, og er kun besiktet fra loftsluke.
 Dampsperra er ikke tilfredsstillende tettet mot ventilasjonskanal.ventilasjonskanal er ikke tilstrekkelig isolert, dette kan føre til kondens.
 Vannmerker i sutak ved rørgjennomføring i yttertak, skyldes antatt kondens, eldre forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

.Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.
 Isolering av ventilasjonskanal på kaldtloft må etableres.



6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe 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. En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
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?	Ikke kontrollerbart

Takkonstruksjonen er tilsynelatende bygget som et kompakt tak uten lufting. Etablert lufting vil derfor ikke være relevant for denne typen konstruksjon. Det registreres mindre svai/nedbøy i takflaten.

Yttertak uten kaldt loft, 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.

Vannmerke i sutaket rundt rørgjennomføring (lufteør) skyldes sannsynlig manglet isolasjon av rør, eller skyldes at papp oppå sutaket ikke har tilstrekkelig oppbrett rundt gjennomføringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.

Utbedre påpekte forhold, lufteør for å unngå at påviste skade utvikler seg videre, evt. kan føre til lekkasje.

6.11 Taktekking



Type tekking Lakkerte stålplater

Inspisert fra På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Alder på taktekkingen er 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

Decra stålplater, slitasje i toppbelegget, det registreres rust i takplater, og rust i spiker, tak stige og lufteventil over tak.

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Normal tid før utskifting av lufteyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taket må påregnes tekkes på ny i nær fremtid da nåværende tekking er utgått på dato og det vil være tidsspørsmål når dette er uttett.

Det er fare for noe råteskader i underliggende treverk om det har trengt inn fukt.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Nei

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-2

Det gjøres oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten over terrasse. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.
Rust i takstige.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger kan vurderes etableres for god personsikkerhet.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

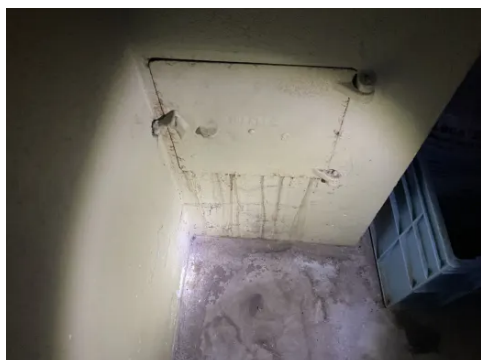
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette.
Målt høydeforskjell på kjøkken gulv mellom ca. 10 mm. innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Ny laminat soverom underetasje.

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.
Misfarging og enkelte vannskjølder i skjøtet parkett skyldes antatt tidligere forhold ifbm vask.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv.
Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

6.14 Ildsted/Skorstein



Type pipe

Tegl

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Dersom teglpipe - er 1 eller flere 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 taket

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Ja

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-2**

Det registreres sot renning fra feieluke som kan indikere transport av fukt ved pipe.
Enkelte mindre riss/sprekke i pipe over taket, avskalling i malte overflate.
Rust i stiger til pipe på taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales montering av beslag eller jevnlig impregnering/behandling av pipe over tak for å unngå utettheter (hvert 5. år).

Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.

Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

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?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Kjøkkeninnredning med slette fronter i finer og lys benkeplate skiftet i senere tid, generelt normale bruks- og aldringsslitaser.

TG.2_ Benkeplate er nedslitt, slitasjemerker i bunnplate under kjøkkenvask.

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.

Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det kan vurderes å montere en vannstopper under vask, for å begrense fuktskader ved en evt. vannlekkasje.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-2**

Avtrekk fungerer ved enkel test.

Tg.2 defekt bryter ved lysbetjening.

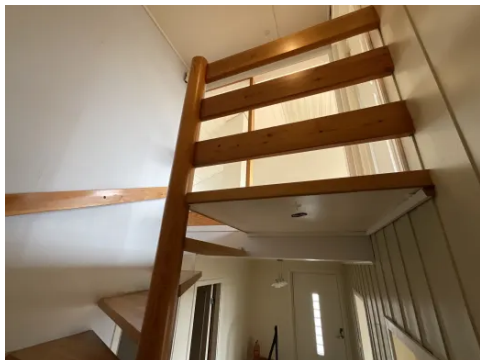
Anbefalte tiltak avtrekk

Jevnlig regnkjøring av anlegg til kjøkken vifta anbefales, for å opprettholde kapasitet på avtrekk.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Tegninger bolig datert 08.04.1965. Tegninger garasje datert 24.01.2000.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og innflyttningsløve gitt 13.09.1966.. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, vurderes det slik at bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Takhøyden i underetasje er under 240. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje, det mangler røykvarsler i underetasje, antatt tatt ned ifbm. maling av overflater. Alder på anlegg er ikke kontrollert.	

6.17 Trapp



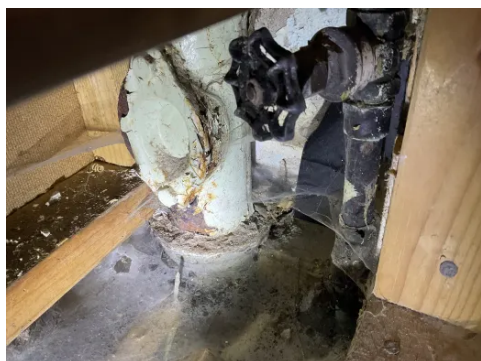
Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe knirk, slitasje og småhakk i overflater.
 Innvendig trapp er ikke barnesikker iht dagens krav vedr avstand mellom spiler/trappetrinn.
 Maks tillatt åpning mellom trinn og vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm, og maks avstand mellom horisontale bord i rekkverk er 2 cm.
 Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
 Det registret knirk i trapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.
 Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

6.18 Avløpsrør



Type avløpsrør	Støpejern, Plast
----------------	------------------

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

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
--	-----

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
--	-----

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

Oppsummering av avløpsrør

TG-3

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

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

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

TG.3_ Det registreres rustskader på avløpsrør av jern.

Innvendige avløpsrør/stålsluk av typen soil i vaskekjeller må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og tiltettinger.

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Tiltak ifbm utskifting av avløpsrør i soil anbefales, estimert kostnad lagt til grunn. Utvendige stikkledninger eller rør som er bak skjulte overflater er ikke vurdert.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Vannmåler er trolig installert u senere tid.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger

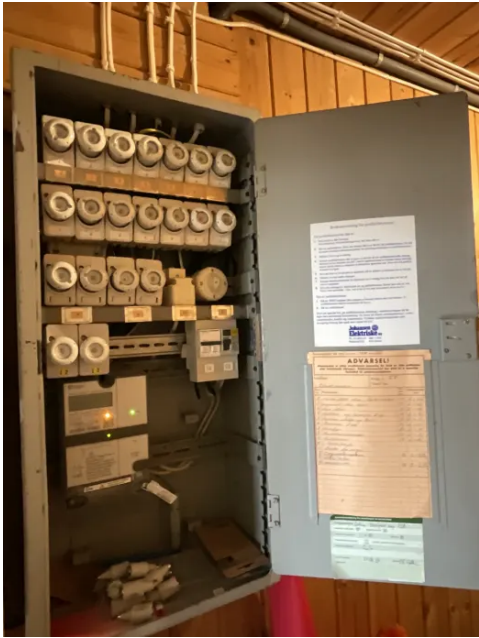
TG-2

Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.
 Stoppekran er plassert på bad/vaskerom.
 Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
 Det ble ikke registrert behov for direkte tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
 Vannrør er uisolerte, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk.
 - Noe iring på vannrør i kobber i samleskap ved stoppekran.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny måler montert 2024.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ikke undersøkt
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes. Elektriske anlegget fra byggeåret med skrusikringer, kan har noe lite kapasitet iht. dagens standard. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe, vedovn og elektrisk.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe installert 2024, ifølge repr. eier.	

Når var siste service på anlegget?

Antatt 2024, det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.
Elektrisk varme på bad har gått ut på dato og må påregnes skiftet ut.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1965 -80 tallet antatt

Størrelse

200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.

Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.23 Ventilasjon



Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Bygningen har kun naturlig avtrekk i våtrom og utlufting i bygning ellers er basert på ventiler i vegg og lukkevinduer.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Bygningen har unntatt kjøkken kun naturlig avtrekk i våtrom og utlufting i bygning ellers er basert på ventiler i vegg og lukkevinduer.

Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

Ventilasjonskanaler på loft er ikke tilstrekkelig isolerte, dette kan føre til at damp inne i kanalen kondenserer og returnerer til himling som vann.

TG.3_ Baderom har kun naturlig avtrekk og tilsynelatende noe liten kapasitet på utlufting.

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

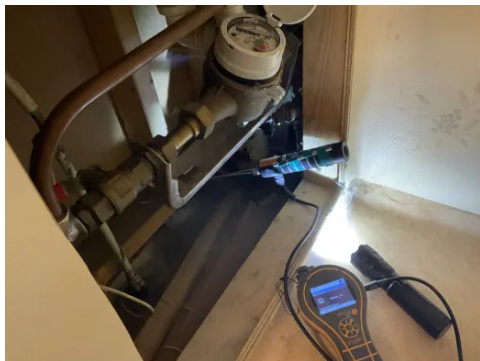
Mangelfull avtrekk kan føre til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bygningen er generelt noe lite utluftet og det er tegn til kondensering i vinduskarmer og på utsatte steder. Ventilasjon bør vurderes oppgradert med mekanisk fuktstyrt avtrekk. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

Det anbefales etablert mekanisk fuktstyrt avtrekk på vegg i bad/vaskerom. Estimert kostnad under kr:10 000,-

6.24 Våtrom: Bad/vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Baderommet er av eldre dato.

Vinylbelegg på gulv og vegg.

Utstyr: wc, dusj, og servant i innredning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Overflater på rommet er delvis oppgradert i senere tid, ukjent alder.

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)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

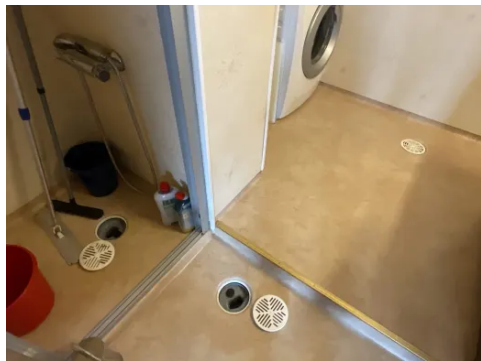
Ja

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

Ja



Utette overganger i skjøtet vinylbelegg.



Varierende høyder gulvet.

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

Varierende høyder på baderomsgulv., det er ikke tilfredsstillende lokal fall til sluk. Vann blir liggende ved bruk av dusj.

Det finnes derimot 3 sluker i gulvet og tilstrekkelig oppbrett av vinylbelegg mot terskel 70 mm.

- Utette overganger i skjøtet vinylbelegg, ved dusj og ved rørgjennomføring i gulvet vannuttak til wc.

- Luftlommer i gulvbelegg overganger rundt sluk og terskler indikerer dårlig heft mot underlaget.

- Wc er skrudd fast gjennom vinylbelegget.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

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?

Ja

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

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluk med utførelse av klemring innfesting uten skruer.

Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer.

Samleskap med stoppekran uten vanntetsjikt, vannstopper anbefales montert.

Rørgjennomføringer i vegger er ikke tettet rundt med f.eks. silikon.

Det registreres feil utførelse av skjøtet belegg, uten sveiset skjøtt kan før til utettheter.

Luftlommer under vinylbelegg rundt sluk i våtsone.

Tettesjikt og overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.

Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjestående brukstid som følge av alder.

Med bakgrunn i alder og tilstand står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr, wc, servant i innredning, dusj, uttak vaskemaskin, vannmåler m/stoppekran.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Krakelinger, riss/sprekker registrert i servant. Innredning er generelt noe slitt	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Innredning må vurderes oppgradert.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Bad har kun naturlig avtrekk, og tilsynelatende noe lite kapasitet på utluftning, dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette. Det er ikke etablert luftespalte i dør til våtrom. Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert. 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	
Det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk.	

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 foretatt fuktmåling fra luke tilstøtende vegg bak dusj. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt.8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.25 Øvrig: Carport



Beskrivelse

Carport fra ca.2000, plass til 1 bil.
Oppført med ringmur i betongblokker, belegningsstein på mark.
Yttervegger i betongblokker og søyle/bindingsverk i tre som utvendig kledd med trepaneler.
Saltak i tre som er tekket med Decra stål takplater.

Generelt normale bruks-alderings slitasjer.

Merknad:

Fall i terreng mot grunnmur fasade nord.
Klaring under ringmur i betongblokker ved ende, tak nedløp er ikke tilstrekkelig klamret.
Noe misfarging/nedbrytning i bindingsverk takkonstruksjon av tre.

6.26 Øvrig: Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i terreng.

Oppsummering av øvrig

TG-3

TG.3_ Setningsskader i betong konstruksjon utvendig trapp mot hagen, det er ikke registrert fare for sammenbrudd.
Rekkverk, håndreke anbefales etablert for å ivareta personsikkerhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påpekte forhold anbefales utbedret.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.27 Øvrig: Andre forhold.

Beskrivelse

Revet tapet på vegg i 1.etasje spisesstue.
Det er ikke kjent, eller opplyst om aktivitet etter tidligere skadedyr.

6.28 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant