

Njærheimvegen 21 4365 NÆRBØ

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1976

BRA: 242 m²

BRA-i: 242 m²



Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

6

TG-2

28

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/34447>

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

Trapp

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i kjellertrappen.
Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe knirk, slitasje og småhakk i overflater.
Det mangler håndrekk inntil vegg innvendig og ved utvendig kjellertrapp.
Sluk i kjellerhals bør holdes åpen og fri for løv etc, dette for å hindre oversvømmelse ved mye nedbør.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering er oppgradert i senere tid ukjent alder.
Grunnmursplast er ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påforet og kledd.

Antatt normal slitasje på drens, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Anbefalte tiltak

Antatt normal elde/slitasje på drens, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig, klemlist på toppen av grunnmursplast etablert.
Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Riss/tørkesprekk i vertikale silikon fuger mellom betongelementer.
Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).
Noe mindre sig i gulv utbygg ved karnapp kan skyldes fundering/understøtte.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales at evt. sprekker tettes på nytt.

Støttemur

Oppsummering

Det registreres mindre skjevhet/ retningsavvik og varierende glipper i mellom steingjerde av naturstein som ikke er unormalt i forstøtningsmuren av den type.

Anbefalte tiltak

Enkelte løse stein kan vurderes sikret.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverom.

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

Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, ytterligere undersøkelser kan anbefales.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til 88 cm, ette er lavere enn krav på oppføringstidspunktet 90 cm og dagens krav på 100 cm.

Høyde og lysåpning i rekkverk er ikke i henhold til forskrift.

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

Lysgrav foran kjeller vinduer mangler sikring mot fall.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

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

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.

Fuktskader i vindusforing kjeller vindu soverom, skyldes trolig at vindu har vært utluftet i åpen stilling. Det ble ikke registrert fukt i berørt område på befaringsdagen.

TG:3_ Fukt påvist i bunn kjellerdør, påregnelig med oppgradering /utskiftning, fuktskade foring vinduskarm i soverom kjeller påregnes skiftet. Estimert kostnad kr. 15.000,-

Anbefalte tiltak

Skade i foring kjellervindu må utbedres utbedret.

Utskifting av kjellerdør pga skade må påregnes.

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.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

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

Manglende lufting kan gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Det er ikke manglende musetetting som følge av bakforliggende lekte og at kledningen ikke er luftet.

Anbefalte tiltak

Det kan vurderes tiltak for å bedre lufting av kledningen.

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.

Det registreres slitasje tegn/grønske i skjøter til takrenner.

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

Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.

Det er ikke synlig etablert luftspalter i raftekasser.

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

Anbefalte tiltak

Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom, evt luftning kontrolleres.

Isolasjon på loft ligger stedvis noe tett inntil sutaket, luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

- Det registreres enn sprukket takstein nær pipe over tak.

- Riss/sprekk i bly rundt pipe.

- Det er ikke montert fugletetting under taksteinen

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

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

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

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Mose anbefales fjernet, mose tiltrekker fukt

Inspeksjon og nærmere vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Taktekning må vurderes oppgradert i nær fremtid.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Det er ikke direkte fare for takras ved inngangsparti og derfor ingen krav til snøfanger.

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

Anbefalte tiltak

Snøfanger kan vurderes etableres for god personsikkerhet.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe svikt/spenninger/knirk kan forekomme som følge av dette.

Glipe mellom grunnmur og stedstøpt gulv i underetasjen er ikke fuget, dette kan resultere i at jorddamt trekker opp i åpningen.

Noe misfarging i himling 1.etasje stue ved vedovn kan skyldes sot eller trekk fra pipe.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm i gang underetasje.

TG_3_Topping svelling og tegn etter tidligere fuktskader i laminat gulv i midten av gulvet på kjøkken, anbefales undersøkt nærmere.

Fuktverdier registrert i berørt område det ble ikke avdekket direkte tegn til lekkasje.

Estimert kostnad for lokale tiltak kr. 10 000-50 000.

Anbefalte tiltak

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

For å avdekke årsak til påviste forhold laminat gulv på kjøkken må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Beslag rundt piper skadet, sprekk i bly rundt pipe over tak.

Vannsamling i bly bak pipe over tak.

Mose i fuger mellom murstein pipe over tak.

Enkelte forbrenningselementer tilknyttet innmat i ovn har løsnet/knekt.

1.etasje riss/sprekk i plate under vedovn i stue, noe misfarging i himling 1.etasje stue ved vedovn kan skyldes sot eller trekk fra pipe.

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

Anbefalte tiltak

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

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.

Avløpsrør

Oppsummering

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

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

Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.

TG.2_Avløpsanlegg som er fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

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

Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for å ikke tørke ut i vannlås.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.

Stoppekran er plassert på vaskerom.

Stoppekran er delvis skjult i påført vegg, uten form for drenering eller vannsikring. Konsekvens ved en evt. lekkasje vil vannet ikke ledes direkte mot avløp/sluk.

Anbefalte tiltak

Normal tilsyn/vedlikehold, vann stopper vurderes etablert de mest utsatte områder.

Elektrisk

Oppsummering

Tiltak. 2024 -Zaptec EL-bil lader, 3 fase garasje utført av NRE, dokumentasjon fremvist.
Varmepumpe 2024_ AC senteret, for mer info konferer eier/boligmappa.

Elektriske anlegget med varierende alder ingen vesentlige avvik registrert.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på hele anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999
Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier avbygningen.

Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Anbefalte tiltak

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og evt. nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Bereder er i normal stand iht. alder, men har passert 20 år og har usikker restlevetid.

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

Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Mekanisk avtrekk kjøkken og bad.

Bygningen har mekanisk avtrekk, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

TG:2_Vaskerom har kun naturlig avtrekk, og tilsynelatende noe lite kapasitet på utluftning, dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette.

Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

Anbefalte tiltak

Det anbefales etablert mekanisk fuktstyrt avtrekk på vaskerom.

Det er like viktig å beregne til luft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften, mangelfull avtrekk kan fører til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare.

Våtrom: Bad 1.etasje

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Ca 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, ca. 30 mm, synlig oppbrett av tetsjikt mot terskel.

Lite fall på gulvet utenfor dusj.

Vindu er plassert i våtsone, men skjerms av dusjdør.

- Våtromsplater er feil montert mot gulv uten klaring og uten bunnskinne, dermed ikke iht. monteringsanvisning.

- Noe misfarging og tegn etter sverte sopp i fuger mellom fliser på gulvet i dusj.

Anbefalte tiltak overflater

Normal tilsyn. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk fra byggeåret er påsmurt slukmansjett/membran er ikke synlig ført under klemring i sluk. Det gjøres oppmerksom på at tetsjikt/membran rundt sluk ikke er kontrollerbare uten å demontere klemring eller fliser, slike fysiske inngrep foretas ikke.

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 gjenstående brukstid som følge av alder.

Oppsummering av sanitærutstyr

Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes. Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drepsåpning.

Oppsummering av ventilasjon

Det er ikke etablert luftespalte i dør til våtrom.

Bygningen har kun naturlig avtrekk og bør vurderes utstyrt med mekanisk avtrekk for å redusere fuktinnholdet i inneluften.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Bad Kjeller.

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall på gulv til sluk, men høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, ca. 50 mm, synlig oppbrett ved terskel.

Høy terskel foran dusj kan føre til at evt. bruksvann utenfor dusj blir liggende og ikke vill ledes direkte til sluket.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk i er påsmurt slukmansjett/membran er ikke synlig ført under klemring i sluk.

Det gjøres oppmerksom på at tetsjikt/membran rundt sluk ikke er kontrollerbare uten å demontere klemring eller fliser, slike fysiske inngrep foretas ikke.

Sluk fra byggeåret, rust i skruer, membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.

Oppsummering av sanitærutstyr

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

Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

Våtrom: Vaskerom kjeller.

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende, oppbrett av terskel 20 mm.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Det er ikke tilstrekkelig tetting rundt rørgjennomføringer i vegg, åpen løsning rundt vann installasjon i påført vegg ved stoppekran, uten dreps/ vannstopper.

Konsekvensen evt. vannlekkasje kan trenge inn i konstruksjon vegg uten å bli oppdaget.

Skyvedør foran stoppekran i vegg har løsnes og må påregnes reparert.

Anbefalte tiltak overflater

Vaskerom fungerer med dagens tilstand, men påviste forhold anbefales oppgradert.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Begrenset tilkomst til sluket som er plassert under et innredning, kunne flyttes under inspeksjonen. Det anbefales å sikre bedre tilgang til sluket for inspeksjon/vedlikehold.

Sluk i er påsmurt slukmansjett/membran er ikke synlig ført under klemring i sluk.

Det gjøres oppmerksom på at tetsjikt/membran rundt sluk ikke er kontrollerbare uten å demontere klemring eller fliser, slike fysiske inngrep foretas ikke.

Membran er synlig ført under klemring i sluk, rust skruer i sluk

Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i vegg og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker.

Åpninger/utettheter i påførte vegger materialer i vegger i våtsonen /stoppekran) vil ikke tåle belastningen av fukt.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig, vannstopper kan anbefales montert.

For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Bedre tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Oppsummering av ventilasjon

Bygningen har kun naturlig avtrekk og bør vurderes utstyrt med mekanisk avtrekk for å redusere fukttinnholdet i inneluften.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Kjeller er innredet med 2 soverom og kjellerstue, disse er ikke beskrevet i opprinnelig plantegning, ukjent om bruksendring foreligger.

1.etasje karnapp er påbygget i senere tid, vises ikke på tegninger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.8.2025

Rapportdato
21.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: Odd Helge Njærheim
Navn: Wenche Kvalness

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Eiers egenerklæring er gjennomgått.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Walther Schoenmaker
Schoenmaker
Firma: BORG TAKST AS
Adresse: Vardheivegen 11, 4344 Bryne

Telefon: 48055432
Epost: ws@borg-takst.no

BORG TAKST AS 

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:

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsbygninger som f.eks. garasje gis kun en enkel beskrivelse.

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

Påregnelig normalt med noe lodd og rettningsavik i boliger av denne alder.

Enkelte vinduer i underetasje tilfredsstiller ikke alle kravene i byggeforskriftens vedr. rømning og lys i rom for varig opphold.

Kjellervinduer, plassering av vinduer høyde er i snitt over 1 m. Vinduets under karm skal ikke være mer enn 1,0 m over gulvet, hvis det ikke er tatt forholdsregler for å lette rømning gjennom vinduet.

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.

Informasjon om boligen

Adresse: Njærheimvegen 21, 4365 Nærbø

Kommunenr: 1119 Gårdsnr: 8 Bruksnr: 102 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1976 - Eiendomsverdi på nett
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert område Njærheim, i Hå kommune.

Bebyggelse.

Enebolig som er oppført med grunnmur i betongelement og stedstøpt plate i betong.

Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.

Trebjelkelag mellom etasjer.

Valmet saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører med isolerglass.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med laminat og fliser.

Innvendige vegger og himling i ferdig malte overflater.

Oppvarming.

Vedovn og varmepumpe, elektrisk, varmekabler på gulv bad/vaskerom.

Tomt.

Tomten er opparbeidet med terrasse og beplantet, belegningsstein i gårdsrommet.

Parkering på gårdsrommet og i garasje.

Sammendrag.

Bygningen er generelt i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som i hovedsak skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.

Det er påregnelig med noen påkostninger for utbedringer av enkelte påpekte tilstandsanmerkninger.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger eller vedkommendes stedsfortreder.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Tiltak. 2024 _ Zaptec EL-bil lader, 3 fase garasje utført av NRE: Varmepumpe 2024_ AC senteret, 2024_Opparbeidet gårdsrommet, fundering fremtidig tilbygg. Dokumentasjon fremvist. for mer info konferer eier/boligmappa.	Ja

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 byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg: Enebolig	242	242	0	0	5
Garasje/verksted.	54	0	54	0	0
Totalt m²	296	242	54	0	5

Bygning: Hovedbygg: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	113	113	0	0	0
1. etasje	129	129	0	0	5
Totalt m²	242	242	0	0	5

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	113	113	0	Gang, kjøkken, bad, vaskerom, hobbyrom, 2 soverom og kjeller stue.	
1. etasje	124	124	0	Entre/gang, trapperom, bad, 3 soverom, stue, for stue, kjøkken og spisestue.	Loft, areal er ikke målbar.
Totalt m²	237	237	0		

Hovedareal

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

Kommentar til arealberegning

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Arealene på loft er ikke målbare, loft er kun besiktiget fra loftsluke.

Terrasser/balkong arealet må betraktes som ca.

Det medfølger en utv. bod (vedskur) ved siden av garasje på ca. 7 m2, den er ikke nærmere vurdert eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Drenering opplyses å være opparbeidet i senere tid.

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert? 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? Ukjent

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

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

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Drenering er oppgradert i senere tid ukjent alder.

Grunnmursplast er ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påforet og kledd.

Antatt normal slitasje på drens, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Antatt normal elde/slitasje på drens, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig, klemlist på toppen av grunnmursplast etablert.

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

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

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Grunnmur i betongelement.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Riss/tørkesprekk i vertikale silikon fuger mellom betongelementer. Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Noe mindre sig i gulv utbygg ved karnapp kan skyldes fundering/understøtte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales at evt. sprekker tettes på nytt.	

6.3 Støttemur



Beskrivelse	
Støttemur oppført i naturstein.	
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 mindre skjevhet/ retningsavvik og varierende glipper i mellom steingjerde av naturstein som ikke er unormalt i forstøtningsmuren av den type.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Enkelte løse stein kan vurderes sikret.	

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
Kjelleren er innredet for boligformål.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverom. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et varierende fuktinnhold som er i faregrensen for utvikling av skader. Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, ytterligere undersøkelser kan anbefales.	

6.5 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse, Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Rekkverkshøyden er målt til 88 cm, dette er lavere enn krav på oppføringstidspunktet 90 cm og dagens krav på 100 cm. Høyde og lysåpning i rekkverk er ikke i henhold til forskrift. Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring. Lysgrav foran kjeller vinduer mangler sikring mot fall.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.6 Vinduer og dører



Kjeller dør.



Fuktskader vindusforing kjeller vindu soverom, det ble ikke registrert fukt i berørt område på befaringsdagen.

Beskrivelse

Vinduer og dører med isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer og dører med varierende alder.

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-2

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

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.

Fuktskader i vindusforing kjeller vindu soverom, skyldes trolig at vindu har vært utluftet i åpen stilling. Det ble ikke registrert fukt i berørt område på befaringsdagen.

TG:3_ Fukt påvist i bunn kjellerdør, påregnelig med oppgradering /utskiftning, fuktskade foring vinduskarm i soverom kjeller påregnes skiftet. Estimert kostnad kr. 15.000,-

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skade i foring kjellervindu må utbedres utbedret.

Utskifting av kjellerdør pga skade må påregnes.

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.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

6.7 Yttervegger



Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er foretatt lokale utbedringer/ utskiftninger.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av yttervegger TG-2	
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette kan har medført stedvis redusert lufting. Manglende lufting kan gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det er ikke manglende musetetting som følge av bakforliggende lekte og at kledningen ikke er luftet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det kan vurderes tiltak for å bedre lufting av kledningen.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via luke med skyvestige.	
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?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) TG-1	
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert. Eier har etterisolert loftet med 100 mm ekstra til eksisterende. Loftsluke er ikke isolert og det er ikke montert pakning på loftsluke, dette øker varmetapet og faren for kondensering på loftet. Innfelt belysning i yttertak og mot kaldt loft kan forårsake luftlekkasje og øke fare for kondensering i konstruksjonen.	

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. Det registreres slitasje tegn/grønske i skjøter til takrenner.	
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 takteking.	

6.10 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Valmet tak, Saltak
Valmet saltak	
Inspisert fra	Via stige
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder. Det er ikke synlig etablert luftspalter i raftekasser. Det er ikke synlig etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom, evt luftning kontrolleres. Isolasjon på loft ligger stedvis noe tett inntil sutaket, luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp.	

6.11 Taktekking



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

Oppsummering av taktekking

TG-2

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

- Det registreres enn sprukket takstein nær pipe over tak.
- Riss/sprekk i bly rundt pipe.
- Det er ikke montert fugletetting under taksteinen

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

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

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

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mose anbefales fjernet, mose tiltrekker fukt

Inspeksjon og nærmere vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Taktekning må vurderes oppgradert i nær fremtid.

6.12 Utstyr på tak



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

Oppsummering av utstyr på tak

TG-2

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

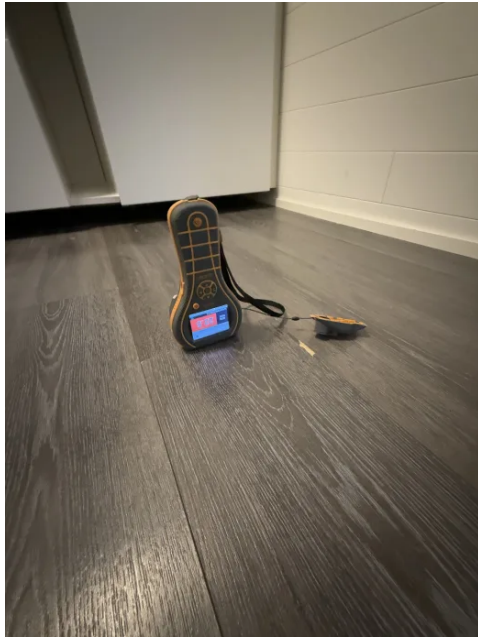
Det er ikke direkte fare for takras ved inngangsparti og derfor ingen krav til snøfanger.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger kan vurderes etableres for god personsikkerhet.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn



Type Trebjelkelag, Oppforet tregulv på betongdekke

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 stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Noe svikt/spenninger/knirk kan forekomme som følge av dette.

Glipe mellom grunnmur og stedstøpt gulv i underetasjen er ikke fuget, dette kan resultere i at jorrdamt trekker opp i åpningen.

Noe misfarging i himling 1.etasje stue ved vedovn kan skyldes sot eller trekk fra pipe.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm i gang underetasje.

TG_3_Topping svelling og tegn etter tidligere fuktskader i laminat gulv i midten av gulvet på kjøkken, anbefales undersøkt nærmere.

Fuktverdier registrert i berørt område det ble ikke avdekket direkte tegn til lekkasje.

Estimert kostnad for lokale tiltak kr. 10 000-50 000.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

For å avdekke årsak til påviste forhold laminat gulv på kjøkken må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

6.14 Ildsted/Skorstein



Sprekker i bly

Type pipe Tegl

Pipe over tak i murstein.

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

Vedovn i stue 1.etasje, og i kjeller stue.

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? Nei

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra bakken

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

Beslag rundt piper skadet, sprekk i bly rundt pipe over tak.
Vannsamling i bly bak pipe over tak.
Mose i fuger mellom murstein pipe over tak.
Enkelte forbrenningselementer tilknyttet innmat i ovn har løsnet/knekt.
1.etasje riss/sprekk i plate under vedovn i stue, noe misfarging i himling 1.etasje stue ved vedovn kan skyldes sot eller trekk fra pipe.
Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.

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).

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?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter i bjørk fine mørk benkeplate i stein fra 2018, integrerte hvitevarer fra Miele, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitaser.
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.

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og mørk benkeplate fra IKEA 2018, innredning med normale bruks- og aldringsslitaser. Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

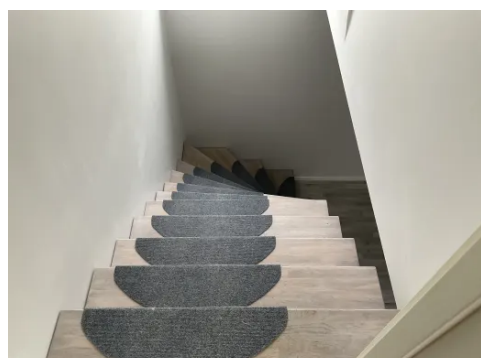
TG-1

Avtrekk fungerer ved enkel test.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Kjeller er innredet med 2 soverom og kjellerstue, disse er ikke beskrevet i opprinnelig plantegning, ukjent om bruksendring foreligger. 1.etasje karnapp er påbygget i senere tid, vises ikke på tegninger.	
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
Enebolig brukstillatelse datert 17.03.1977. Tegninger garasje fremvist 1979, ukjent om det foreligger brukstillatelse eller ferdigattest. Tillatelse til tiltak gitt tilbygg mellom bolig/garasje og solcellepanel 15.03.2023.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje, alder på anlegg er ikke kontrollert.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Trapp



Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
Det er ikke etablert rekkverk i kjellertrappen. Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe knirk, slitasje og småhakk i overflater. Det mangler håndrekke inntil vegg innvendig og ved utvendig kjellertrapp. Sluk i kjellerhals bør holdes åpen og fri for løv etc, dette for å hindre oversvømmelse ved mye nedbør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås. TG.2_Avløpsanlegg som er fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for å ikke tørke ut i vannlås.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
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?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

Vannrør fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere. Stoppekran er plassert på vaskerom. Stoppekran er delvis skjult i påført vegg, uten form for drems eller vannsikring. Konsekvens ved en evt. lekkasje vil vannet ikke ledes direkte mot avløp/sluk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal tilsyn/vedlikehold, vann stopper vurderes etablert de mest utsatte områder.

6.20 Elektrisk

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

Ja

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Tiltak. 2024 -Zaptec EL-bil lader, 3 fase garasje utført av NRE, dokumentasjon fremvist. Varmepumpe 2024_ AC senteret, for mer info konferer eier/boligmappa.

Elektriske anlegget med varierende alder ingen vesentlige avvik registrert. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på hele anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier avbygningen. Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og evt. nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.21 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Varmepumpe, vedovn og elektrisk, varmekabler på bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Varmepumpe fra 2024.

Når var siste service på anlegget?

Sist service er gjennomført 2024.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral**TG-1**

TG. 1 begrunnes med at varmepumpe er fra 2024.
Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.
TG.2- det bemerkes av eier at det finnes et gammelt varmeanlegg som kan fordele varme i huset som ikke er lenger i drift, ikke nærmere undersøkt av takstmann.
For mer info konferer eier/selger.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1998

Størrelse

198

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.
Bereder er i normal stand iht. alder, men har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

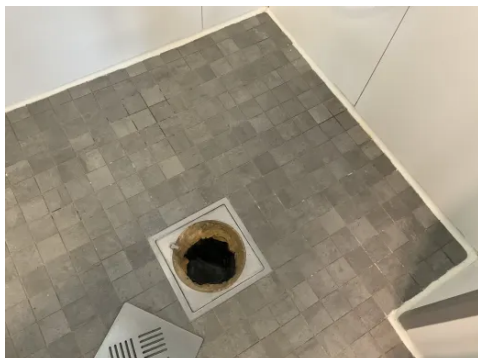
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk kjøkken og bad. Bygningen har mekanisk avtrekk, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Mekanisk avtrekk er installert og oppgradert i senere tid.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Mekanisk avtrekk kjøkken og bad. Bygningen har mekanisk avtrekk, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). TG:2_Vaskerom har kun naturlig avtrekk, og tilsynelatende noe lite kapasitet på utluftning, dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales etablert mekanisk fuktstyrt avtrekk på vaskerom. Det er like viktig å beregne til luft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften, mangelfull avtrekk kan fører til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare.	

6.24 Våtrom: Bad 1.etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad/vaskerom med fliser på gulvet og våtromsplater påvegg.
 Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning.
 Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Overflater på rommet er oppgradert i senere tid, antatt fra periode 2012 utover.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei





Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Ca 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, ca. 30 mm, synlig oppbrett av tetsjikt mot terskel. Lite fall på gulvet utenfor dusj. Vindu er plassert i våtsone, men skjerms av dusjdør.

- Våtromsplater er feil montert mot gulv uten klaring og uten bunnskinne, dermed ikke iht. monteringsanvisning.
- Noe misfarging og tegn etter sverte sopp i fuger mellom fliser på gulvet i dusj.

Anbefalte tiltak overflater

Normal tilsyn. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

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?

Nei

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 fra byggeåret er påsmurt slukmansjett/membran er ikke synlig ført under klemring i sluk. Det gjøres oppmerksom på at tetsjikt/membran rundt sluk ikke er kontrollerbare uten å demontere klemring eller fliser, slike fysiske inngrep foretas ikke.

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 gjenstående brukstid som følge av alder.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: wc, servant i innredning, dusj.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning.

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. Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drepsåpning.

Ventilasjon

Type ventilerings

Naturlig

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

Dagens krav til utskifting av inneluft kan vanskelig oppnås.

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Det er ikke etablert luftespalte i dør til våtrom.

Bygningen har kun naturlig avtrekk og bør vurderes utstyrt med mekanisk avtrekk for å redusere fuktnivået i inneluften.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

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 hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.

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 framlagt noen dokumentasjon.

6.25 Våtrom: Bad Kjeller.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad/vaskerom med fliser på gulvet og våtromsplater påvegg.
Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning.
Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Overflater på rommet er oppgradert i senere tid, antatt fra periode 2012 utover.

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?

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

Det er ikke tilfredsstillende fall på gulv til sluk, men høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, ca. 50 mm, synlig oppbrett ved terskel.
Høy terskel foran dusj kan føre til at evt. bruksvann utenfor dusj blir liggende og ikke vill ledes direkte til sluket.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

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

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 i er påsmurt slukmansjett/membran er ikke synlig ført under klemring i sluk.
 Det gjøres oppmerksom på at tetsjikt/membran rundt sluk ikke er kontrollerbare uten å demontere klemring eller fliser, slike fysiske inngrep foretas ikke.
 Sluk fra byggeåret, rust i skruer, membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.
 Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
 Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
 Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
 Overvåk tilstanden jevnlig.
 For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
 Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: wc, servant i innredning, dusj. Mekanisk avtrekk.	

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
 Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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 hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. 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
------------------------	-----

6.26 Våtrom: Vaskerom kjeller.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vaskerom fra byggeåret. Flis på gulv med sokkel fliser og malte overflater på vegg. Utstyr: uttak til vaskemaskin i skap innredning med vask, bereder og stoppekran. Varmekabler i gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i senere tid antatt fra 2012 og utover.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
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
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
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende, oppbrett av terskel 20 mm. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Det er ikke tilstrekkelig tetting rundt rørgjennomføringer i vegg, åpen løsning rundt vann installasjon i påført vegg ved stoppekran, uten drenerings/ vannstopper. Konsekvensen evt. vannlekkasje kan trenge inn i konstruksjon vegg uten å bli oppdaget. Skyvedør foran stoppekran i vegg har løsnes og må påregnes reparert.	



Anbefalte tiltak overflater

Vaskerom fungerer med dagens tilstand, men påviste forhold anbefales oppgradert.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Sluk antatt fra byggeåret.

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

Begrenset tilkomst til sluket som er plassert under et innredning, kunne flyttes under inspeksjonen. Det anbefales å sikre bedre tilgang til sluket for inspeksjon/vedlikehold.

Sluk i er påsmurt slukmansjett/membran er ikke synlig ført under klemring i sluk.

Det gjøres oppmerksom på at tetsjikt/membran rundt sluk ikke er kontrollerbare uten å demontere klemring eller fliser, slike fysiske inngrep foretas ikke.

Membran er synlig ført under klemring i sluk, rust skruer i sluk

Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i vegg og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker.

Åpninger/utettheter i påførte vegger materialer i vegger i våtsonen /stoppekran) vil ikke tåle belastningen av fukt.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig, vannstopper kan anbefales montert.

For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Bedre tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: uttak til vaskemaskin i skap innredning med vask, bereder og stoppekran.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Normale bruks-alderingsslitastjer.

Merknad: TG:2- Ingen synlig drengåpning fra skjult vanninstallasjon i vegg.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Vaskerom har kun naturlig avtrekk, og tilsynelatende noe lite kapasitet på utluftning, dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Bygningen har kun naturlig avtrekk og bør vurderes utstyrt med mekanisk avtrekk for å redusere fuktinnholdet i inneluften.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ikke tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.27 Øvrig: Garasje



Beskrivelse
Garasje er oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark. Lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler og innvendig med gips. Saltak i tre som er tekket med betongtakstein. Skyve port. Tiltak: varmepumpe installert 2024 Innlagt strøm 3 fase ifølge eier.
Garasje, generelt normal slitasje i overflater.
Merknad. Riss/sprekk i støpt gulv, kumme i gulv mangler tildekning -deksel. Påregnelig med slitasje vinduskarmer til lukke vinduer. Rust i beslag/skinner skyve port Noe lite luftning bak kledning, musebånd mangler. Slitt toppbelegg takstein, taknedløp er avsluttet over terreng. Det er ikke etablert inspeksjonsluke til loft. Merknad: det er et avvik ved elektrisk anlegg, der et stikkontakt ikke fungerer, for mer info konferer eier.

6.28 Øvrig: Andre forhold



Beskrivelse

Gårdsrommet og deler av steingjerde er opparbeidet i 2023 ifølge eier. Støpt platting for tilbygg carport mellom bolig og garasje skal være godkjent, for mer info konferer eier.

Eiendommen er tilknyttet til offentlig vann og kloakk, ifølge eier et finnes også en brønn på eiendommen, kummen plassert ned mot garasje. Ukjent status for mer info konferer eier/selger.

Det medfølger en utv. bod (vedskur) ved siden av garasje på ca. 7 m2, den er ikke nærmere vurdert eller beskrevet i rapport, ukjent om byggemelding foreligger.

Tidligere mus på loft til enebolig.

6.29 Krypjkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant