

Theodor Dahls veg 11 C 4355 KVERNALAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2015

BRA: 89 m²

BRA-i: 84 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

22

TG-2

6

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28408>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret, begynnende nedbrytning og krakelering i enkelte overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

-Svelling i nedre del av brystning, foring terrassedør og overflater ytterdør entre.

Terskler kun med fordel vært bedre understøttet

-Svelling i ytterdør utvendig bod.

-Stedvis iring i beslag og hengsler, behov for smøring.

-Enkelte vinduer henger og behøver mindre justering.

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Jevnlig overflatebehandlinger må påregnes.

Smøre/behandle beslag og hengsler.

Utskifting av ytterdører må påregnes på sikt.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

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

Utvendig kledning er spikret med maskin, og enkelte spikerhode står noe langt inn i treverket. Dette øker fuktbelastningen på treverket.

Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig, fare for skadedyr i bolig.

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

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

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

Anbefalte tiltak

Justere/supplere muse band.

Jevnlig rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Ventilasjon

Oppsummering

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

Ingen utilstrekkelig luft utveksling registrert.

Eier opplyser at filter skiftes 2 ganger årlig.

Registrert iring/korrodering i aggregat, skyldes kondensering.

Anbefalte tiltak

Anbefaler nærmere kontroll av tetthet aggregat.

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr i normal stand iht. alder.

Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning.

Våtrom: 2. etasje - Vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Registrer riss i sveiset skjøt omliggende røroppstikk i gulv og innvendige hjørner, fare for fuktskader ved en eventuell lekkasje.

Gulv har ikke fall, funksjon ivaretatt med oppkant av belegg i dørterskel og waterguard.

(Forutsatt utbedring av overnevnte riss)

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

Anbefalte tiltak overflater

Utbedre riss i sveiset skjøt omliggende rør oppstikk og innvendige hjørner.

Øvrig: Terrengforhold

Oppsummering

Terrengnet omkring boligen er stedvis flatt. Dette øker fuktbelastningen på ringmur/plate.

Iht NVE ligger eiendommen INNENFOR aktsomhets område for flom.

Anbefalte tiltak

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

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Utvendig over bakken er muren tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader.

Iht. konstruksjons oppbygging og målinger ser jeg ingen behov for videre tiltak.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.3.2025

Rapportdato
7.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Mateusz Kolanowski**
Navn: **Victoria Steinskog Espedal**

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

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

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Forrige eier har oppdaget vanninntrengning i ytterboden ved døren i januar 2020. Dette blei utbedret av Nordbohus - AS som èin reklamasjonssak på boligen."

Informasjon om bygningssakkyndig

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

DUO TAKST AS
R o g a l a n d



Om bygningssakkyndig:

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

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

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

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

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

Egne premisser:

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

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis , tilleggsbygg, etasjeskiller, innvendig dører etc, blir kommentert, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

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

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

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

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig

har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har

betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

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

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

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

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Theodor Dahls veg 11 C, 4355 Kvernaland**

Kommunen: **1121** Gårdsnr: **28** Bruksnr: **868** Festenr:
Seksjonsnr: **Andelsnr:** Leilighetsnr:

Byggeår: 2015 - lht. eiendomsverdi
Boligtype: Rekkehus

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus som er oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepaneler.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i aluminium.
Vinduer og dører med isolerglass.

Boligen fremstår i normal stand iht. alder.
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, og normal brukslitasje.

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

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	41	41	0	0	0
1. etasje	48	43	5	0	16
Totalt m²	89	84	5	0	16

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	41	38	3	Gang, 2 soverom, vaskerom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	Garderobe. - BRA-i (internt bruksareal)
1. etasje	43	43	0	Entre/gang, wc, og stue/spisestue/kjøkken.- BRA-i (internt bruksareal)	
Totalt m²	84	81	3		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Utvendig bod. - 5 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Merknad:

-Svelling i utvendig overflate ytterdør.

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark, Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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-1
<p>Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Det er ikke synlig bruk av platon, varierende praksis ved denne typen ringmur konstruksjons.</p> <p>Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.</p>	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
<p>Utvendig over bakken er muren tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader.</p> <p>Ift. konstruksjons oppbygging og målinger ser jeg ingen behov for videre tiltak.</p>	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
<p>Normal slitasje i overflate terrassebord, stedvis noe tørkesprekker/sprekker i bord, påregnelig normalt.</p> <p>Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.</p> <p>Registrert sprekk i en flis ved i platting/gangsti ved entre. tg:2. Ingen umiddelbar behov for tiltak.</p>	

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
<p>Vinduer og dører fra byggeåret, begynnende nedbrytning og krakelering i enkelte overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Svelling i nedre del av brystning, foring terrassedør og overflater ytterdør entre. Terskler kun med fordel vært bedre understøttet -Svelling i ytterdør utvendig bod. -Stedvis iring i beslag og hengsler, behov for smøring. -Enkelte vinduer henger og behøver mindre justering. <p>Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.</p> <p>Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig overflatebehandlinger må påregnes.
Smøre/behandle beslag og hengsler.
Utskifting av ytterdører må påregnes på sikt.

6.5 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Kledning malt i 2024.	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.
Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm.
Utvendig kledning er spikret med maskin, og enkelte spikerhode står noe langt inn i treverket. Dette øker fuktbelastningen på treverket.
Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig, fare for skadedyr i bolig.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justere/supplere muse band.
Jevnlig rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Ingen spesielle avvik registrert, tilstand satt iht. alder.
Loft besiktet fra loftsluke.

6.7 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

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

Nei

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

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

Ingen spesielle avvik registrert, tilstand satt iht. alder.
Tak antatt luftet utvendig, registrert luftespalte i takutstikk.

6.8 Taktekking

Type tekking

Betongstein

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

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

Nei

Oppsummering av taktekking

TG-1

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Tilstand er satt iht alder.

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

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

6.9 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på 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-1
Ingen avvik registrert.	

6.10 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
<p>Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og svart stenplate. (Opplyst skiftet i regi av forrige eier, ukjent årstall.) Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater. Merknad: Ujevn flis på vegg over benkeplate.</p> <p>Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av waterguard.</p>	

Avtrekk

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

6.11 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
--	-----

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Vindu til mindre soverom tilfredsstiller ikke krav til rømning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.12 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1
Iring på rørkobling til toalett, ingen registrert lekkasje. Ellers ingen spesielle merknader utover normal slitasje.	

6.13 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret. Ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

Merknad:

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

-Vannlås tilknyttet servant på bad kan med fordel rengjøres.

Ledningsnett

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

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

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

6.14 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Opplysning gitt i egenerklæring: "Forrige eier har flyttet vaskemaskinen til bod våren 2015 og i den forbindelse knyttet til rør ved varmtvannsbereder. Det blei utført av ein rørlegger som vennetjeneste."	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Vannrør fra antatt byggeår, ingen spesielle merknader utover stedvis iring. Merknader: -Stedvis iring på synlig kobberrør. -Iring på rørkobling til toalett, ingen registrert lekkasje.	
Ledningsnett	
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.	
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.	
Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.	

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

Ja

Oppsummering av elektrisk**TG-1**

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, noe oppgradert i senere tid.

-El-kontroll utført den 01.10.2021, registrert avvik utbedret og avvike er lukket. Dokumentasjon fremvist.

-El bil-lander montert, samsvarserklæring fremvist.

-Opplysninger gitt i egenerklæring:

"Førrige eier har lagt opp kurs for el-bil og tilkoblet strømuttak ved biloppstillingsplass. Utført av fagfolk. - Bytta ut

dimmer for benkbelysning på kjøkkenet. Utført av meg sjølv."

-Ny måler montert i 2024.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

6.16 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2015

Størrelse

200L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Bereder fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

6.17 Ventilasjon

Type ventilering

Balansert ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?

Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

Ingen utilstrekkelig luft utveksling registrert.

Eier opplyser at filter skiftes 2 ganger årlig.

Registrert iring/korrodering i aggregat, skyldes kondensering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler nærmere kontroll av tetthet aggregat.

6.18 Våtrom: 2. etasje - Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
 Utstyr: Dusjnische, vegg hengt toalett, vannuttak for badekar, og servant i innredning.
 Mekanisk avtrekk.
 Varmekabler gulv.
 Ca 30 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnischen.
 Ca 2 mm fall fra gulv ved nedsenk dusjnischen.
 Ca 10 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist hjelpesluk.
 Ca 19-22 mm sillikonert dørterskel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

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

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

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

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? 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-1

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Funksjon ivaretatt med sillikonert dørterskel.

Oppbrett synes å være oppført på terskel. Anbefaler likevel nærmere kontroll, eventuell utbedring av oppbrett membran i dørterskel.

-Enkelte fliser er noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet, ingen behov for tiltak.

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

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

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

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran synlig ført under klemring.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, vannuttak for badekar, og servant i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr i normal stand iht. alder. Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning.	

Ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj. Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk. Ingen registrert bom eller riss. Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.	

Dokumentasjon

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



Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og sparklet og malt vegg overflater.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, vannmåler, stoppekran og fordeler skap for vann.

Mekanisk avtrekk.

Ca 0 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Ca 32 mm dørterskel, synlig oppbrett av membran/belegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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?

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Registrer riss i sveiset skjøt omliggende røroppstikk i gulv og innvendige hjørner, fare for fuktskader ved en eventuell lekkasje.

Gulv har ikke fall, funksjon ivaretatt med oppkant av belegg i dørterskel og waterguard. (Forutsatt utbedring av overnevnte riss)

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

Anbefalte tiltak overflater

Utbedre riss i sveiset skjøt omliggende rør oppstikk og innvendige hjørner.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

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

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran synlig ført under klemring. Membran/belegg kommentert under overflater.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, vannmåler, stoppekran og fordeler skap for vann.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr i normal stand iht. alder.	

Ventilasjon

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

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-1
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra mot våtsone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

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

6.20 Øvrig: Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng opparbeidet med hage, terrasse og flislagte plating/gangsti.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Dette øker fuktbelastningen på ringmur/plate. Iht NVE ligger eiendommen INNENFOR aktsomhets område for flom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.21 Øvrig: Etasjeskiller/overflater generelt

Beskrivelse

Toppdekker og overflater fra antatt byggeåret, stedvis noe mindre bruksmerker registrert. Noe spenninger i toppdekke på større soverom 2. etasje sør/vest.

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

Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt.

Det ble på befaringdagen ikke avdekket unormalt avvik, selv om disse må påregnes justert før en eventuelt monterer nytt toppdekke.

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

Enkel nivellering

2. etasje

Ved enkel nivellering registreres det ca 10 mm avvik på total planhet på gulv på stort soverom sør/vest.

1. etasje

Ved enkel nivellering registreres det ca 5 mm avvik på total planhet på gulv i stue/kjøkken.

6.22 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med hvit profilert utførelse.

Normal brukslitasje i overflater og låskasser.

Merknad:

-Noe mindre avskalling i nedre del av dørblad til bad.

-Enkelte dører tilslutter karm karm skjevt, påregnelig med mindre justering.

6.23 Øvrig: Skorstein over tak

Beskrivelse

Elementpipe

Merknader innvendig:

-Ildsted montert i stue 1. etasje.

-Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Element pipe som er kledd med beslag over tak, ingen avvik registrert fra bakkeplan eller loftsluke.

6.24 Øvrig: Renner og nedløp

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av aluminium, ingen spesielle merknader registrert.

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

6.25 Øvrig: Innvendig trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår.

Trapp fremstår i god stand iht. alder, kun mindre bruksmerker registrert.

6.26 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant