

Stubben 7 4311 HOMMERSÅK

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1997

BRA: 229 m²

BRA-i: 229 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

10

TG-2

22

TG-3

4

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, 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/35235>

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

Støttemur

Oppsummering

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

TG.3_ - Deler av støttemur i terreng mangler rekkverk, i hovedsak skjermet med vegetasjon, tuja hekk. Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør etableres i terreng over 0,5 m, for å øke personsikkerhet, sikring mot fall..

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

TEK 97 Byggverk skal sikres slik at is og sne ikke kan falle ned på steder hvor personer kan oppholde seg. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.
Det gjøres oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten over inngangsparti og balkong. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

Anbefalte tiltak

Snøfanger kan vurderes etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad/vaskerom U-etasje (sokkelleilighet).

Oppsummering

Bad fra byggeåret, rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav fra 1997.
Vinylbelegg på gulvet fliser på vegg i dusj
Utstyr: wc, vask, dusjkabinett.
Gulvet med Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp sjikt belegg foran sluk i dusj. Ca 19 mm oppbrett mot dørterskel.

Merknader:

- Riss/sprekke i sveiset skjøt vinylbelegg på gulvet
- Terskel i dusj er høyere en terskel i dør, eventuell lekkasje vann utenfor dusjnisen vil renne gjennom dør.
- Luftlommer bak vinylbelegg i oppbrett mot terskel, og rundt sluk dusj, indikerer dårlig heft mot underlaget.
- Fuktskade etter kondens med avskalling i malt himling.
- Bom i flis på vegg, avskalling, riss/sprekke i fuger i dusj.
- Feil oppbygging av skillevegg, diffusjonsplast påvist i skillevegg er en ubrukt praksis etter dagens byggeskikk og kan føre til kondens.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.

Undersøkelsen viser fuktverdier på 21, 9 % i vegg konstruksjonen.

TG.3_ Våtrom fremstår som utett, iht. dagens krav til tetthet, det er fare for at evt. lekkasjevann kan spredes ut mot sideliggende rom.

Anbefalte tiltak

Badet er nedslitt fremstår som utett iht. dagens krav til tetthet og må totalrenoveres.

Dagens utforming av våtrom og tilstand medfører en økt risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Vaskerom 1.etasje

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Mindre hakk 2 stk. i flis foran innredning, påregnelig med bom i flis.

Samleskap uten drens eller vanntett skap, kan fører til skjulte fuktskader bak skjult konstruksjon, vannstopper anbefales etablert.

Lav terskel i dør, anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel.

TG.3_Terskel i dør mot gang målt til 22 mm Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann kan renner ut gjennom døråpning.

Gulv i vaskerom er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet. Ved mye bruk av vann på gulvet vil fukt kunne trekke inn i sideliggende rom.

Anbefalte tiltak overflater

Påpekte forhold anbefales utbedret, våtrom anbefales oppgradert.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Boligen ligger i et skrånet terreng, terreng rundt bolig er opparbeidet og relativ flatt.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Grunnmursplast er ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen over terreng. 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.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fuktverdier i nedre del av grunnmur.

Kan tyde på kapillæroppslag fra grunnen eller inntrengning fra utsiden.

Anbefalte tiltak

Antatt normal elde/slitasje på drens, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig

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

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

.

Rom under terreng

Oppsummering

Påførede yttervegger og oppførede gulv i kjeller kan være en risikokonstruksjon, fukt kan skyldes kondens, eller at grunnmuren transporterer noe fukt eller svikt i utvendig fuktbeskyttelse/drenering. Påførede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. Det ble målt en varierende vektprosent på 18,2 % i overflater og opptil 21 % ved hulltaking. Tillatt vektprosent før gjenkledning av trekonstruksjoner for nybygg er 15%. For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20% vektprosent fukt. Det ble ikke avdekket teg til evt. lekkasjer, ved 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, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Ventilering bør ivaretas.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

1.etasje balkong, det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt. Balkongen i 2.etasje er tekket med glassfiber. Glassfibertekking er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter. 2.etasje noe lite fall på balkongplatting, med glassfiber vann blir liggende ved nedbør. Trevirke rekkverk er utsatt for fukt, ved innvendige hjørner karnapp. Rust i stålplater underkant balkong, søyler/trevirke som er i direkte kontakt med terreng kan være utsatt for fukt. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.

Anbefalte tiltak

Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne. Utbedring av ovennevnte forhold må vurderes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Enkelte vinduer og vridere i underetasje er strie å betjene, dette skyldes i hovedsak lite bruk. Vinduer og dører i hovedsak fra byggeåret, 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. - Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmen i underetasje, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. - Utvendig trapp foran lukkevindu i soverom leilighet hindrer rømming, ny vindu er kjøpt og skal skiftes før salg ifølge eier.

Innerdører fra byggeåret, normal bruks-alderingsslitasje i overflater. Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves. Enkelte innvendige dører må påregnes justert. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Anbefalte tiltak

Jevnlig overflatebehandlinger 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.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loft kun besiktet fra lofts luke, det mangler stige og det er ikke montert pakning på loftsluke, dette kan øker varmetapet og faren for kondensering på loftet.
Pakning på lofts luke skal være montert ifølge eier.
Tiltenkt luftespalte ved raftekasse er ikke synlige utluftning kan dermed være noe redusert.
Deler av isolasjon ligger noe tett inntil sutaket, enkelte luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp.
Vannmerke i sutaket rundt rørgjennomføringer. Dette kan skyldes at papp oppå sutaket ikke har tilstrekkelig oppbrett rundt gjennomføringen.
Ventilasjonskanal i svart plast på loft er ikke tilstrekkelig isolerte, dette kan føre til at damp inne i kanalen kondenserer og returnerer til himling som vann.

Anbefalte tiltak

Innvendig sutak på loft anbefales inispisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.
Normal tilsyn, enkelte luftespalter mellom sutak og isolasjon på loft ved takfot kan med fordel åpnes opp for å øke/ivareta utluftingen på loftet.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak

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

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget.
- Enkelte møne spiker stikker ut av mønepanner.
Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.
Deler av bly er skiftet ut med ny beslag i senere tid.
Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Bly i overgang tak/vegg er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Anbefalte tiltak

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, nærmere undersøkelse av undertak kan anbefales.
- Mose anbefales fjernet, mose tiltrekker fukt
- Enkelte møne spiker stikker ut av mønepanner, anbefales utbedret/kontrollert.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.
Noe knirk/svikt/spenninger i parketten/laminaten kan forekomme som følge av dette.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 14 mm. i 1.etasje stue ved peis.
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer.
Stedvis bom (lufttommer) registrert i flislagt gulv 1.etasje
Gulv i bod/teknisk rom i leilighet har sluk i gulv men tetsjikt fremstår som utett, og er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet.

Anbefalte tiltak

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

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

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i 1. etasje. TG.1_ kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og lys benkeplate fra byggeår, malt over i senere tid, normale bruks- og aldringsslitasjer.

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.

Sokkelleilighet.

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og benkeplate i finer fra byggeår, normale bruks- og aldringsslitasjer.

TG.2_ Det registreres fukt/skader i bunnplate under vask, skyldes tidligere forhold. Det ble ikke registrert fukt i berørt område på befaringsdagen.

Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

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

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

Påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp i tre, normal bruksslitasje, påregnelig med noe knirk, slitasje og småhakk i overflater.

Det er registrert knirk i trapp.

Anbefalte tiltak

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Trapp: Utvendig trapp

Oppsummering

Det er ikke montert håndrekke inntil vegg ved utvendige trapper. Utvendige trapp mellom bolig og garasje mangler håndrekke i vegg.

Rekkverk/håndlist ved entre flislagt trapp kan anbefales for bedre sikkerhet.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

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_Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en alder som kan gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Stoppekran er plassert på vaskerom.

TG:2_Vannrør er i hovedsak fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det er etablert inspeksjonsluke i vegg til røranlegg/vannforsyning (vannbåren varme) i samtlige etasjer. Det er ikke montert fordelerskap rundt som antatt ikke var krav på oppføring tidspunkt. Det bemerkes likevel at valgt løsning uten skap er ikke vanntett og at det ikke er etablert lekkasje sikring (tetsjikt, drengs). Utvendig Jacuzzi med tilbehør og øvrige utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

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

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Anbefalte tiltak

Røranlegg/vannforsyning uten lekkasjesikring, konsekvens er at kan lekkasjer kan pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Normal tilsyn/vedlikehold. Det er anbefales å etablert en Watherguard som kan stenger vannet ved lekkasje det mest utsatte steder..

Varmesentral

Oppsummering

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.

Boligen har oppvarming av tappevann og vannbåren varme fra sentral/fjernvarmeanlegg, det er ikke fremlagt dokumentasjon på service.

TG.2_ er gitt med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold/service anbefales.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

Varmtvannsbereder: Leilighet

Oppsummering

Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tilstrekkelig tettesjikt i oppbrett mot vegg(membran/ belegg).

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

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

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

Anbefalte tiltak

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

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

Oppsummering

Bygningen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning ifølge eier, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Filter er skiftet årlig ifølge eier.

TG.2_ Leiligheten har vært noe lite utluftet og det er tegn til kondensering i vinduskarmer himling bad og og på utsatte steder.

Ventilasjon bør vurderes oppgradert med mekanisk fuktstyrt avtrekk. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

- Det var mye oppbevart i leiligheten på befaringsdagen, enkelte lufteventiler i vegg var stengt, dette kan hindrer tilstrekkelig utluftning..

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

Anbefalte tiltak

Serviseavtale på rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg og jevnlig utskiftning av filter anbefales.

Anbefaler at det opprettes bedre ventiler i bolig, da spesielt i leilighet.

Våtrom: Bad_2.etasje

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, det finnes derimot 2 sluk i gulvet, og oppbrett av tetsjikt mot terskel på ca. 75 mm.

- Det er registrert 0,5 mm motfall mot wc, vann utenfor dusj vill dermed ikke renner direkte mot sluk

- Mindre hakk i flis

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

Selv om bom eller hull i flis ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

- Riss/sprekke i fuger mellom fliser på vegg i dusj.

- Wc er skrudd fast gjennom tetsjikt.

Anbefalte tiltak overflater

Baderom har gått ut på dato, og må påregnes oppgradert, forhold som påvist kan gi økt risiko for lekkasjer. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann i på venting av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Noe begrenset tilkomst til sluk under badekar.

Fliser er montert oppe på våtromsbelegg ifølge eier.

Membran er synlig ført under klemring i sluk.

Sluk i dusj er plassert tett inn mot vegg, dette kan gi økt fuktbelastning i tetsjikt i berørt område.

- Mindre riss/sprekke i fuger mellom fliser på vegg i dusj, avskalling i fuger kan indikerer fuktbelastning i berørte områder, med fare for skade i membran.

- Variable fuktverdier registrert i nedre del av vegg i overflate dusj. Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk.

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

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.

Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenværende brukstid, med bakgrunn i alder på tettesjikt er det en økt risiko for lekkasjer.

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

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Baderom anbefales oppgradert, det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann i på venting av en oppgradering.

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

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Normale bruks-alderingsslitastjer iht. alder.

Våtrom: Vaskerom 1.etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

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

Sluk er påsmurt, dermed begrenset synlig for kontroll, membran er derimot synlig ført under klemring i sluk.

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

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon.

Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

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

TG.2-3_Det må foretas utbedring tiltak for å unngå fuktskader i konstruksjonen, vaskerom anbefales oppgradert. Estimert kostnad kr. 50 000-150 000,-

Oppsummering av sanitærutstyr

Generelt normale bruks-alderingsslitastjer.

Noe slitastjemerker i innredning, overflater skuffer.

Øvrig: Sokkelleilighet

Oppsummering

Kort sammendrag.

Leilighet har noe preg av manglende vedlikehold og må påregnes oppgradert.

- Våtrom og bod/teknisk rom anbefales oppgradert, sanitær innredning må vurderes skiftet/oppgradert.

- Topping i laminat gulv ved entre/gang, og i stue.

- Bod/teknisk rom er nedslitt, er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet. Ved mye bruk av vann på gulvet vil fukt kunne trekke inn i sideliggende rom.

- Tegn etter tidligere lekkasje i underskap under kjøkken vask.

Leiligheten har vært noe lite utluftet og det er tegn til kondensering i vinduskarmer himling bad og på utsatte steder.

Ventilasjon bør vurderes oppgradert med mekanisk fuktstyrt avtrekk. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

- Det var mye oppbevart i leiligheten på befaringsdagen, enkelte lufteventiler i vegg var stengt, dette kan hindrer tilstrekkelig utluftning..

Anbefalte tiltak

Det må påregnes kostnader for oppgradering av boenheten, våtrom og bod/teknisk rom anbefales oppgradert.

Bygningsdeler med TG-IU

Oppsummering

Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år. Tg.2 gitt pga. alder.

Vannbåren varme anlegg i underetasje har vært stengt av ifølge eier, pga. lite bruk, ukjent status.

Det er ikke påvist behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anlegg fungerer i samtlige etasjer, ifølge eier.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på servise/vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Anlegget anbefales kontrollert av en fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget, servise avtale kan anbefales.

Lovlighet

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

Utvendig trapp stenger lukke vindu til leilighet soverom ved evt. rømning fra vindu, den skal skiftes med et inne slående vindu før salg ifølge eier.

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.9.2025

Rapportdato
10.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: Kjetil Soma Hansen
Navn: Tone Mossige Hansen

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:

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

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsbygninger gis kun en enkel beskrivelse.

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Jacuzzi med tilbehør og øvrige skjulte stikkledninger er ikke nærmere vurdert.

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.

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.

Hagebod og grillhuset inkl. badestamp på takterrasse er ikke nærmere vurdert eller tatt beskrevet i rapport.

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.

Kott i trappeoppgang: misfarging på spongulv i kott i trapp 2.etasje, skyldes tidligere søl ifølge eier, det ble ikke registrert fukt i berørt område på befaringsdagen.

Informasjon om boligen

Adresse:	Stubben 7, 4311 Hommersåk					
Kommunenr:	1108	Gårdsnr:	102	Bruksnr:	338	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1997 - Eiendomsverdi på nett					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert område på Hommersåk, i Sandnes kommune.

Bebyggelse.

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

Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler og fasadeplater.

Trebjelkelag mellom etasjer.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein..

Vinduer og dører med isolerglass.

Balkong/tak terrasse.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett og fliser.

Innvendige vegger med tapetserte/malte overflater.

Oppvarming.

Vannbåren varme med varme i gulv, varmepumpe (luft-vann), peis og elektrisk.

Tomt.

Tomten er opparbeidet og beplantet, belegningsstein i gårdsrommet.

Parkering på gårdsrommet og garasje.

Sammendrag.

Bolig fra 1997 standard som fra byggeåret.

Bygningen har vært vedlikehold, og 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 på sikt.

Deriblant er sokkelleilighet og våtrom i hovedsak fra byggeåret og har behov for oppgradering.

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 stedsfortrer.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

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 m/leilighet	229	229	0	0	24
Garasje	50	0	50	0	0
Hagestue	12	0	12	0	0
Totalt m²	291	229	62	0	24

Bygning: Hovedbygg: Enebolig m/leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje, leilighet	83	83	0	0	0
1. etasje	94	94	0	0	22
2. etasje/loft	52	52	0	0	2
Totalt m²	229	229	0	0	24

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje, leilighet	83	78	5	Entre/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, kjøkken og stue.	Bod/teknisk rom.
1. etasje	94	94	0	Entre/gang, wc, vaskerom (bi-inngang), kjøkken, spisestue, stue..	
2. etasje/loft	52	52	0	Loftstue, 3 soverom og bad.	
Totalt m²	229	224	5		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	50	0	50	0	0
Totalt m²	50	0	50	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	50	0	50		Garasje, bod, teknisk rom.
Totalt m²	50	0	50		

Bygning: Hagestue

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	12	0	12	0	0
Totalt m²	12	0	12	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	12	0	12		Hagestue
Totalt m²	12	0	12		

Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt på stedet.
Utvendig hagebod og overbygget tak ved (grillhuset) er ikke vurdert.
Terrasser/balkong arealet må betraktes som ca. 1.etasje balkong på ca. 22 m2 takterrasse med grillhuset, hage stue og Jacuzzi er ikke nærmere vurdert.
Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	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
Boligen ligger i et skrånet terreng, terreng rundt bolig er opparbeidet og relativt flatt. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Grunnmursplast er ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen over terreng. 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 påført og kledd. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fuktverdier i nedre del av grunnmur. Kan tyde på kapillær oppsug fra grunnen eller inntrengning fra utsiden.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Antatt normal elde/slitasje på drens, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig 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/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Grunnmur er overflatebehandlet på utsiden, påført på innsiden, begrenset tilkomst for besiktelse. Det er påregnelig normalt med mindre riss i grunnmur, og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Grunnmuren er i hovedsak malt og tildekt med konstruksjoner, det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader.

6.3 Støttemur



Beskrivelse

Støttemur i terreng oppført i multiblokker.
Støttemur oppført i naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Ja

Oppsummering av støttemur

TG-3

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

TG.3_- Deler av støttemur i terreng mangler rekkverk, i hovedsak skjermet med vegetasjon, tuja hekk.

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

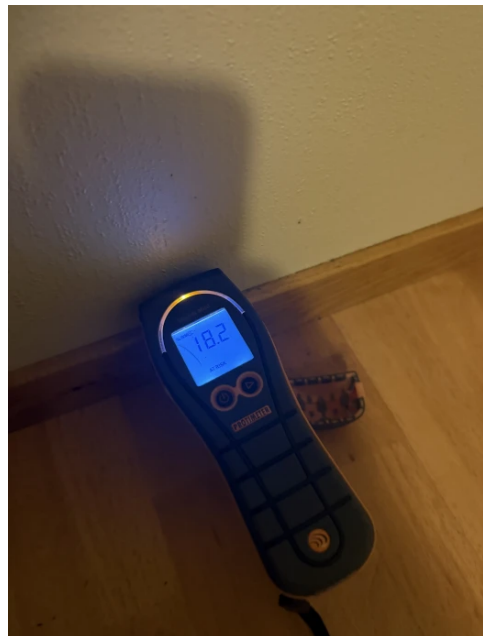
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk bør etableres i terreng over 0,5 m, for å øke personsikkerhet, sikring mot fall..

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
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?	Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Påforede yttervegger og oppforede gulv i kjeller kan være en risikokonstruksjon, fukt kan skyldes kondens, eller at grunnmuren transporterer noe fukt eller svikt i utvendig fuktbeskyttelse/drenering. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Det ble målt en varierende vektprosent på 18,2 % i overflater og opptil 21 % ved hulltaking. Tillatt vektprosent før gjenkledning av trekonstruksjoner for nybygg er 15%. For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20% vektprosent fukt. Det ble ikke avdekket teg til evt. lekkasjer, ved 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, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Ventilering bør ivaretas.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong, Takterrasse
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 rekkverkhøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja



Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?

Ja

Er det påvist skader i tekkingen?

Nei

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

Ukjent

Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?

Nei

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

1.etasje balkong, det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.

Balkongen i 2.etasje er tekket med glassfiber. Glassfibertekking er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter.

2.etasje noe lite fall på balkongplatting, med glassfiber vann blir liggende ved nedbør. Trevirke rekkverk er utsatt for fukt, ved innvendige hjørner karnapp.

Rust i stålplater underkant balkong, søyler/trevirke som er i direkte kontakt med terreng kan være utsatt for fukt.

Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne. Utbedring av ovennevnte forhold må vurderes.

6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og dører med isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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

Enkelte vinduer og vridere i underetasje er strie å betjene, dette skyldes i hovedsak lite bruk.

Vinduer og dører i hovedsak fra byggeåret, 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.

- Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmen i underetasje, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

- Utvendig trapp foran lukkevindu i soverom leilighet hindrer rømming, ny vindu er kjøpt og skal skiftes før salg ifølge eier.

Innerdører fra byggeåret, normal bruks-alderingsslitasje i overflater.

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

Enkelte innvendige dører må påregnes justert.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig overflatebehandlinger 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.

6.7 Yttervegger

Type fasade

Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Fasadene ble overflatebehandlet

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?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
Utvendig kledning besiktet fra bakkenivå. Utvendig kledning fra byggeåret men vurderes generelt å være i god stand/bra vedlikehold, normal slitasje påregnelig med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder.	

TG-1

6.8 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?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Loft kun besiktet fra lofts luke, det mangler stige og det er ikke montert pakning på loftsluke, dette kan øke varmetapet og faren for kondensering på loftet.

Pakning på lofts luke skal være montert ifølge eier.

Tiltent luftespalte ved raftekaske er ikke synlige utluftning kan dermed være noe redusert.

Deler av isolasjon ligger noe tett inntil sutaket, enkelte luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp.

Vannmerke i sutaket rundt rørgjennomføringer. Dette kan skyldes at papp oppå sutaket ikke har tilstrekkelig oppbrett rundt gjennomføringen.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Normal tilsyn, enkelte luftespalter mellom sutak og isolasjon på loft ved takfot kan med fordel åpnes opp for å øke/ivareta utluftingen på loftet.

6.9 Renner og nedløp

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

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak, Valmet tak
Valmet 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
Takkonstruksjon er i normal stand iht. alder. Noe mindre nedbøy i deler av yttertaket, er påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder, det er ikke registrert behov for å gjøre tiltak.	

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?	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?	Ja



Oppsummering av takteking

TG-2

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget.
 - Enkelte møne spiker stikker ut av mønepanner.
 Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.
 Deler av bly er skiftet ut med ny beslag i senere tid.
 Taktekingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
 Bly i overgang tak/vegg er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
 Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taktekingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, nærmere undersøkelse av undertak kan anbefales.
 - Mose anbefales fjernet, mose tiltrekker fukt
 - Enkelte møne spiker stikker ut av mønepanner, anbefales utbedret/kontrollert.

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-3

TEK 97 Byggverk skal sikres slik at is og sne ikke kan falle ned på steder hvor personer kan oppholde seg.
 Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.
 Det gjøres oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten over inngangsparti og balkong. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger kan vurderes etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Betongdekke

Etasjeskille i betong, mellom underetasje og 1.etasje, øvre etasje i trevirke.

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

Ja

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

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 14 mm. i 1.etasje stue ved peis.

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer.

Stedvis bom (luftlommer) registrert i flislagt gulv 1.etasje

Gulv i bod/teknisk rom i leilighet har sluk i gulv men tetsjikt fremstår som utett, og er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

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

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra stige
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

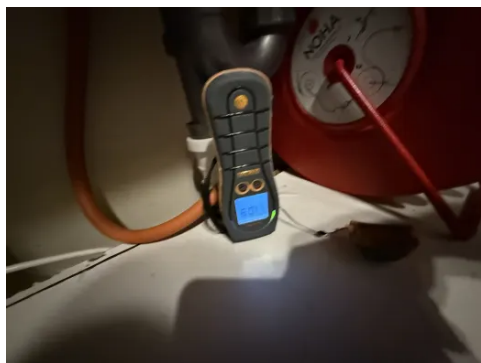
Pusset pipe over tak, det anbefales jevnlig impregnering/behandling/beslag for å unngå utettheter (hvert 5. år).

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

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

Feiekontroll foretatt 31.10.2024 av Rogaland brann og redning IKS, ingen anmerkninger gitt.

På generelt grunnlag kan feiekontroll inspeksjon av ildsted/pipe anbefales



Overflater og innredning

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

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning i 1.etasje. TG.1_ kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og lys benkeplate fra byggeår, malt over i senere tid, 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.

Sokkelleilighet.

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og benkeplate i finer fra byggeår, normale bruks- og aldringsslitaser.

TG.2_ Det registreres fukt/skader i bunnplate under vask, skyldes tidligere forhold. Det ble ikke registrert fukt i berørt område på befaringsdagen.

Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

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

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

Påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerer ved enkel test.

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

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

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

Ferdigattest 1988.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Utvendig trapp stenger lukke vindu til leilighet soverom ved evt. rømning fra vindu, den skal skiftes med et inne slående vindu før salg ifølge eier. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	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 brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 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
Normal stand iht. alder	

6.18 Trapp

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

Oppsummering av trapp	TG-2
Innvendig trapp i tre, normal bruksslitasje, påregnelig med noe knirk, slitasje og småhakk i overflater. Det er registret knirk i trapp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 – 30 år.	

6.19 Trapp: Utvendig trapp

Beskrivelse	
Utvendige trapper i betong.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Det er ikke montert håndrekke inntil vegg ved utvendige trapper. Utvendige trapp mellom bolig og garasje mangler håndrekke i vegg. Rekkverk/håndlist ved entre flislagt trapp kan anbefales for bedre sikkerhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	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_Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en alder som kan gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

6.21 Vannledninger



Type anlegg

Kobber, Plast, Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det etablert fordelerskap?

Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?

Ja

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

Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Stoppekran er plassert på vaskerom.

TG:2_Vannrør er i hovedsak fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det er etablert inspeksjonsluke i vegg til røranlegg/vannforsyning (vannbåren varme) i samtlige etasjer. Det er ikke montert fordelerskap rundt som antatt ikke var krav på oppføring tidspunkt. Det bemerkes likevel at valgt løsning uten skap er ikke vanntett og at det ikke er etablert lekkasje sikring (tetsjikt, drens).

Utvendig Jacuzzi med tilbehør og øvrige utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

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

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Røranlegg/vannforsyning uten lekkasjesikring, konsekvens er at kan lekkasjer kan pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Normal tilsyn/vedlikehold. Det er anbefales å etablert en Watherguard som kan stenger vannet ved lekkasje det mest utsatte steder..

6.22 Elektrisk



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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Diverse oppgraderinger er foretatt i senere tid, eier er utdannet elektriker.

Eier opplyser om at det er gjennomført en el kontroll i senere tid.

Kontroll av elektroinstallasjon ble utført av Lnett i 2022, for mer dokumentasjon/info konferer eier.

Ref. tiltak eier: varmepumpe for vannbårenvarme er installert av AVE as. Ventilasjonsanlegg ble installert av Østerhus.

Elektroinstallasjon ble utført av Kjetil S. Hansen ihht til FEL og NEK 400 (er utdannet elektrofagarbeider med rettighet til å utføre elektroinstallasjon i egen bolig)

Det finnes 3 sikringsskap 1 stk. i leilighet, 1 i garasje og i vaskerom 1.etasje.

Det er gjennomført en el kontroll datert 2022 av Lnett, uten avvik eller dokumentert rettet avvik.

Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

Elektriske anlegget fra byggeåret, ingen avvik registrert.

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

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.

6.23 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Service foretatt.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	
TG-IU	
Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år. Tg.2 gitt pga. alder. Vannbåren varme anlegg i underetasje har vært stengt av ifølge eier, pga. lite bruk, ukjent status. Det er ikke påvist behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Anlegg fungerer i samtlige etasjer, ifølge eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på service/vedlikehold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anlegget anbefales kontrollert av en fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget, service avtale kan anbefales.	

6.24 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Varmepumpe (vann til luft), vedovn og elektrisk, varme i gulv vannbåren varme	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det ble sist utført arbeider på anlegget i 2020 ny bereder til varmt vannforsyning vannbåren varme. Ny varmpumpe 2020.	
Når var siste service på anlegget?	
2020	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral**TG-2**

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.

Boligen har oppvarming av tappevann og vannbåren varme fra sentral/fjernvarmeanlegg, det er ikke fremlagt dokumentasjon på servise.

TG.2_ er gitt med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal vedlikehold/servise anbefales.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2020

Størrelse

300 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-1**

Bereder er i normal stand iht. alder.

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

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

6.26 Varmtvannsbereder: Leilighet

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1997	
Størrelse	
198 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tilstrekkelig tettesjikt i oppbrett mot vegg(membran/belegg). Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år. Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk. Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.	

6.27 Ventilasjon



Sokkelleilighet

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Service på ventilasjon i øvre etasjer er foretatt av eier selv.	
Når var siste service på anlegget?	
2025, ifølge eier.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ja



Sokkelleilighet

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Bygningen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning ifølge eier, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Filter er skiftet årlig ifølge eier.

TG.2_ Leiligheten har vært noe lite utluftet og det er tegn til kondensering i vinduskarmer himling bad og og på utsatte steder.

Ventilasjon bør vurderes oppgradert med mekanisk fuktstyrt avtrekk. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

- Det var mye oppbevart i leiligheten på befaringsdagen, enkelte lufteventiler i vegg var stengt, dette kan hindrer tilstrekkelig utluftning..

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Serviseavtale på rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg og jevnlig utskiftning av filter anbefales. Anbefaler at det opprettes bedre ventilering i bolig, da spesielt i leilighet.

6.28 Våtrom: Bad/vaskerom U-etasje (sokkelleilighet).



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Bad fra byggeåret, rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav fra 1997.

Vinylbelegg på gulvet fliser på vegg i dusj

Utstyr: wc, vask, dusjkabinett.

Gulvet med Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp sjikt belegg foran sluk i dusj. Ca 19 mm oppbrett mot dørterskel.

Merknader:

- Riss/sprekk i sveiset skjøt vinylbelegg på gulvet
- Terskel i dusj er høyere en terskel i dør, eventuell lekkasje vann utenfor dusjnisen vil renne gjennom dør.
- Luftlommer bak vinylbelegg i oppbrett mot terskel, og rundt sluk dusj, indikerer dårlig heft mot underlaget.
- Fuktskade etter kondens med avskalling i malt himling.
- Bom i flis på vegg, avskalling, riss/sprekk i fuger i dusj.
- Feil oppbygging av skillevegg, diffusjonsplast påvist i skillevegg er en ubrukt praksis etter dagens byggeskikk og kan føre til kondens.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.

Undersøkelsen viser fuktverdier på 21, 9 % i vegg konstruksjonen.

TG.3_ Våtrom fremstår som utett, iht. dagens krav til tetthet, det er fare for at evt. lekkasjevann kan spredes ut mot sideliggende rom.

Anbefalte tiltak

Badet er nedslitt fremstår som utett iht. dagens krav til tetthet og må totalrenoveres.

Dagens utforming av våtrom og tilstand medfører en økt risiko for at våtromets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000



Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad/vaskerom fra byggeåret.

Flis på gulv og vegg.

Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning, badekar.

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?

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, det finnes derimot 2 sluk i gulvet, og oppbrett av tetsjikt mot terskel på ca. 75 mm.

- Det er registrert 0,5 mm motfall mot wc, vann utenfor dusj vill dermed ikke renner direkte mot sluk
- Mindre hakk i flis

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

Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

- Riss/sprekk i fuger mellom fliser på vegg i dusj.
- Wc er skrudd fast gjennom tetsjikt.

Anbefalte tiltak overflater

Baderom har gått ut på dato, og må påregnes oppgradert, forhold som påvist kan gi økt risiko for lekkasjer.

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann i på venting av en oppgradering.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei



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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Noe begrenset tilkomst til sluk under badekar.

Fliser er montert oppe på våtromsbelegg ifølge eier.

Membran er synlig ført under klemring i sluk.

Sluk i dusj er plassert tett inn mot vegg, dette kan gi økt fuktbelastning i tettesjikt i berørt område.

- Mindre riss/sprekke i fuger mellom fliser på vegg i dusj, avskalling i fuger kan indikerer fuktbelastning i berørte områder, med fare for skade i membran.

- Variable fuktverdier registrert i nedre del av vegg i overflate dusj. Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk.

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

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.

Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid, med bakgrunn i alder på tettesjikt er det en økt risiko for lekkasjer.

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

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Baderom anbefales oppgradert, det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann i på venting av en oppgradering.

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, badekar. Mekanisk balansert avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Normale bruks-alderingsslitassjer iht. alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).	

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
Mekanisk avtrekk er testet med papir og det registreres avsug.	
TG-1	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	
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.	
TG-0	

Dokumentasjon

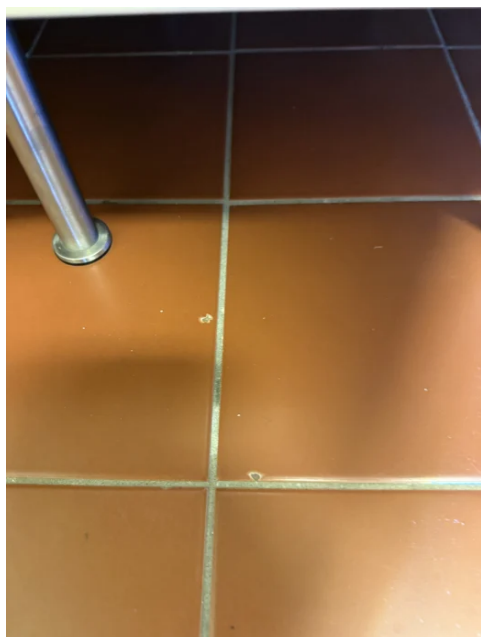
Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.30 Våtrom: Vaskerom 1.etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vaskerommet er fra byggeåret. Flis på gulv og malte overflater på vegg. Utstyr: uttak vaskemaskin, utslagsvask, luke med sanitær/vannforsynings anlegg i vegg.	
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?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, born (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-3

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.
Mindre hakk 2 stk. i flis foran innredning, påregnelig med bom i flis.
Samleskap uten drener eller vannnett skap, kan føre til skjulte fuktskader bak skjult konstruksjon, vannstopper anbefales etablert.
Lav terskel i dør, anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel.

TG.3_Terskel i dør mot gang målt til 22 mm Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann kan renne ut gjennom døråpning.
Gulv i vaskerom er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet. Ved mye bruk av vann på gulvet vil fukt kunne trekke inn i sideliggende rom.

Anbefalte tiltak overflater

Påpekte forhold anbefales utbedret, våtrom anbefales oppgradert.

Utbedringskostnader overflater

50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Sluk er påsmurt, dermed begrenset synlig for kontroll, membran er derimot synlig ført under klemring i sluk.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.
Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon.
Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.
TG.2-3_Det må foretas utbedring tiltak for å unngå fuktskader i konstruksjonen, vaskerom anbefales oppgradert. Estimert kostnad kr. 50 000-150 000,-

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: uttak vaskemaskin i innredning, sanitær anlegg i vegg.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Generelt normale bruks-alderingsslitaser. Noe slitasjemerker i innredning, overflater skuffer.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Mekanisk balansert avtrekk me	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Mekanisk balansert avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).	

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 Ingen registret fukt eller symptom på fukt i vegger på befaringsdagen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.31 Øvrig: Garasje m/bod.



Beskrivelse

Garasje oppført i 2005, oppført i betong flatt tak med terrasse.
 Garasje er oppført med ringmur og stedstøpt plate i betong.
 Etasjesikkle i betong, takterrasse etablert.
 Innvendig vegg overflater malt, panel i himling.
 Innlagt vanntilførsel.
 Hvitlakkert stålport med elektrisk portåpner.
 EL- bil lader 2.stk.etablert ved garasje.
 Eget sikringsskap, sentral støvsuger og anlegg for vannbåren varme plassert i bod/teknisk rom

Garasje, normal bruksslitassjer i overflater.
 Enkelte mindre riss/sprekk i betong gulv garasje påregnes som normalt.

Bod/teknisk rom, oppført i betong gulv med sluk behandlet med Proxy maling.
 - Enkelte riss/sprekk i gulvet mot sluk.
 Gips på vegger er ubehandlet.

Krype rom under utv. trapp er ikke nærmere kontrollert.

6.32 Øvrig: Sokkelleilighet



Beskrivelse

Sokkelleilighet med standard fra byggeåret 1997.
 Ringmur og etasjeskiller i betong.
 Påførende vegger tapetsert/malt.
 I hovedsak laminat på gulvet, vinylbelegg på bad.

Det var mye oppbevart i leilighet på befaringsdagen enkelte romoverflater og vinduer er begrenset besiktet.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Kort sammendrag.
 Leilighet har noe preg av manglende vedlikehold og må påregnes oppgradert.
 - Våtrom og bod/teknisk rom anbefales oppgradert, sanitær innredning må vurderes skiftet/oppgradert.
 - Topping i laminat gulv ved entre/gang, og i stue.
 - Bod/teknisk rom er nedslitt, er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet. Ved mye bruk av vann på gulvet vil fukt kunne trekke inn i sideliggende rom.
 - Tegn etter tidligere lekkasje i underskap under kjøkken vask.
 Leiligheten har vært noe lite utluftet og det er tegn til kondensering i vinduskarmer himling bad og og på utsatte steder.
 Ventilasjon bør vurderes oppgradert med mekanisk fuktstyrt avtrekk. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.
 - Det var mye oppbevart i leiligheten på befaringsdagen, enkelte lufteventiler i vegg var stengt, dette kan hindrer tilstrekkelig utluftning..

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes kostnader for oppgradering av boenheten, våtrom og bod/teknisk rom anbefales oppgradert.

6.33 Øvrig: Hagestue



Beskrivelse

Hagestue er oppført i 2022.

Konstruksjon i stålprofil og glassvegger/tak.

Yttervegg i bindingsverk kledd med liggende kledning.

Laminat på gulvet.

Merknad: Taknedløp er avsluttet over terreng/takterrasse, anbefales ført mot avløp.

Fukt kan påvirke materialer i berørt område og fører til glatt føre (frostskafer) i vinter

6.34 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant