

Vidjeveien 39 4310 HOMMERSÅK

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1979

BRA: 201 m²

BRA-i: 165 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

3

TG-2

20

TG-3

6

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30795>

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

Vinduer og dører

Oppsummering

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

Merknader:

- Kondensering/krakelering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes for liten utskiftning av inneluften.
 - Registrert fukt/nedbrytning/råte ytterdør til vaskerom/bi-inngang. Tg:3.
 - Terrassedør og balkongdør henger og har behov for mindre justeringer.
 - Enkelte vinduer er strie å betjene og behøver smøring og justering.
 - Registrert punkterte glass i vindu på kjøkken. Råte i glasslist. Tg:3.
- Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.
- Iht. alder må påregnes utskiftninger på kortere sikt.

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energikonomisk synspunkt.

Overflatebehandlinger og generell justering/smøring av hengsler og beslag anbefales.

Utskifting av ytterdør og vindu med skade må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftsluke er ikke isolert, dette øker varmetapet og kondensering vil kunne oppstå, da spesielt ved en eventuell bruksendring.

Klemte lufteskuffer ved takfot hindre ventilerings av loft, og kondensering vil kunne oppstå.

Registrert lekkasje ved takfot over kjøkken vest, samt vannmerker flere steder i undertak/sutak på loft.

Tegn til museaktivitet på loft.

Manglende netting i gavlventiler, tegn til fugleaktivitet på loft.

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres, lekkasjepunkt utbedres.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Toppdekker og overflater med varierende alder og stand.

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

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinriss i betongen.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på ca 55 mm avvik på total planhet i stue i underetasje.

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på ca 22 mm avvik på lokal planhet (2m) ved wc/kjøkken i 1. etasje.

Merknader:

-Stedvis spenninger/knirk/nedbøy, noe brukslitasje, falming i overflate. Undergulv virker å ikke være tilstrekkelig festet/limt.

-Stedvis "bom", manglende dekning/heft av fliselim under enkelte gulvfliser i stue underetasje.

-Innvendige overflater i 1. etasje og entre 1. etasje sparklet/flikket og oppmalt i april 2025.

-Soverom 1. etasje oppgradert i overflater i 2020.

-Renning fra feieluke, høyere fuktinnhold i omliggende toppdekke.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedre undergulv fremtidig skifte av toppdekker.

Utbedre "bom" i flis med bi-imp eller lignende.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe er opplyst defekt.

Ukjent om det finnes oljetank på eiendommen.

Anbefalte tiltak

Fjerne varmpumpe.

Nærmere kontroll ift. oljetank.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Underetasje - Vaskerom/bi-inngang

Oppsummering

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Malt gulv i betong og panelte lettvegger/yttervegger.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, bereder, stoppekran og bereder.

Naturlig avtrekk.

Ca 65 mm fall fra topp sokkel ved dør til topp slukrist. Fall på gulv er mindre enn referansenivået.

-Hulltaking ikke foretatt mot rommets rommet våtsone, variable fuktverdier i svill.

Merknader:

-Saltutslag og avskalling i gulv.

-Kondensering, ujevn sparkling i himling.

Naturlig ventilering tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. Dør mangler tilluftspalter.

Våtrom fungerer med påpekte mangler, anbefaler bedre ventilering på kortere sikt.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering fra antatt byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom.
Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Grunnmurplast er ikke synlig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg.

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

Opplysning i egenerklæring:

"Hagen er våt vinter/høst. Regn trekker sent gjennom grunnen noen partier i hagen."

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

Opprette fall fra grunnmur.

Avdekke grunnmursplast, og montere klemlist.

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.

Rom under terreng

Oppsummering

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

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

Anbefalte tiltak

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

Opprette mekanisk ventilering og tilluftspalter ved dører

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong/Terrasse

Merknader:

Noe tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord/rekkverk generelt.

Retningsavvik i terrasse og rekkverk tilknyttet balkong over garasje.

Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

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

Sprekk i betongdekke mot husvegg, det er ikke montert tekking.

Tekking med tilstrekkelig fall anbefales.

Sig/retningsavvik i platting av belegningsstein ved entre.

Trapp/rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet.

Sig i port til balkong, manglende skrå avstivning.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Overflatebehandling må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning med tilsynelatende varierende alder.

Merknader:

- Stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.
- Stedvis svertesopp i overflater, påregnelig med rengjøring.
- Musetetting er stedvis mangelfull, registrert tegn til museaktivitet på loft.
- Korrodering i ventilhetter.

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

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

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

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.

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

Anbefalte tiltak

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

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

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

For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Taktekking

Oppsummering

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

Ift. registrerte utettheter på loft, og nådd alder på taktekking vil det måtte påregnes oppgraderinger på kortere sikt.

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

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

Anbefalte tiltak

Ift. registrerte utettheter på loft, og nådd alder på taktekking vil det måtte påregnes oppgraderinger på kortere sikt.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og heltre benkeplate.

Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

-Slitt overflate av benkeplate.

-Begynnende svelling i bunnplate under vask, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Anbefaler å forsegle/impregnere skadet laminering.

-Enkelte fronter behøver justering.

-Soppdannelser i sillikonfuge i overgang benkeplate/vegg ved vaskeikum.

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 komfyrvakt og waterguard.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utbedre påpekte merkander.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille.

Rommet mangler tiluft ved dør.

Svelling i hylle til servant, ingen utslag av fukt ved overflatemåling.

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering, samt tiluftspalte dør.

Trapp

Oppsummering

Vindeltrapp skiftet i senere tid, noe slitt overflater.

Bredde er utidsmessig og tilfredsstillende ikke dagens krav til bredde.

Rekkverk 1. etasje målt til 89 cm, dagens krav er 90cm.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Ingen spesielle merknader registrert på befsaringsdagen.

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 i boligen og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Anbefalte tiltak

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

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør med varierende alder, stedvis iringe/korrdoering på synlig opplegg, ingen registrerte lekkasjer. Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

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.

Anbefalte tiltak

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

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

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilering, med mekanisk avtrekk fra bad/kjøkken.

Boligen er generelt noe lite utluftet, dette øker faren for kondensering i vinduskarmer og på utsatte steder.

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

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftspalte ved dører.

Våtrom: Underetasje - Bad

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater

Merknader:

Soppdannelser i fuger i dusj.

- "Bom" i større deler av fliser på gulv.

- Ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet.

- Gjennomslag av kvist i panelt himling.

- Riss i flis ved toalettasse.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Rengjøre soppdannelser i fuger i dusjnisen.

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres ikke membran i sluk i dusj eller ved dørterskel.

Sluk under badekar er ikke besiktet.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av membraner.

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Dusjdør behøver justering.

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, eventuelt montere waterguard tilknyttet sisternen.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.

Registrert kondens merker i himling over dusjnisen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Opprette bedre ventilerings på våtrom/omliggende dusjnisen.

Oppsummering av fukt

Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj.

Variable fuktverdier ved hulltaking fra tilstøtende rom.

Anbefalte tiltak fukt

Anbefaler nærmere kontroll av membran/tetthet i dusj.

Øvrig: Skorstein over tak

Oppsummering

Riss/sprekk i pusset pipe over tak, registrert vannmerker og saltutslag på og omliggende pipeløp på loft.

Anbefalte tiltak

Anbefaler at pipe behandles, eller at det monteres heldekkende beslag over tak.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen i underetasjen.

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

Vinduer på kontor og stue i underetasje tilfredsstiller ikke krav til rømning.

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

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Målt høyde 1,50m

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

Dagslysforhold ikke vurdert.

Krav til takhøyde: minst 2,20 m. - Målt høyde på ca 2,16-2,19m i underetasje.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Eier opplyser at brannslukningsapparat og røykvarslere er nyere en 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

29.4.2025

Rapportdato

5.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: Glenn Riska

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

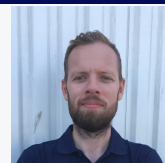
Navn: Kåre Vatland

Telefon: 902 97 450

Firma: Duo Takst AS

Epost: KV@DUOTAKST.NO

Adresse: Vesthagen 4, 4344 Bryne



Om bygningssakkyndig:

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

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

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

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

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

Egne premisser:

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

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

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

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

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: Vidjeveien 39, 4310 Hommersåk

Kommunenr: 1108

Gårdsnr: 109

Bruksnr: 377

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1979 - Opplyst av eier.

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

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

Bygningen med varierende alder og stand, stedvis oppgradert i regi av forrige eier, ca 2011.
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og brukslitasje.
Enkelte konstruksjoner har utgått sin forventet levetid, og eller har mangler og må påregnes oppgraderes.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger. Konferer med med selger for nærmere informasjon.

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig m/garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	86	86	0	0	72
U. etasje	91	79	12	0	0
Garasje	24	0	24	0	0
Totalt m²	201	165	36	0	72

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	86	86	0	Stue/spisestue/kjøkken, wc og soverom. - BRA-i (internt bruksareal)	
U. etasje	79	79	0	Entre, gang, 2 soverom, stue, kontor, vaskerom/bi-inngang og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
Garasje	24	0	24		Garasje - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	189	165	24		

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 bygningens utforming(variærede tykkelser på utforete vegger), samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Balkong nord/øst - 16 m2 -TBA

Balkong/dekke over garasje - 34 m2- TBA

Terrasse m/overbygg sør/vest - 22 m2 - TBA

Utvendig bod - 12 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal)

Merknad:

-Lekkasje, råteskade i takkonstruksjon ved inngang.

-Begrenset tilkomst på befaringsdagen, deler av bakre del avviker fra måleregul.

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Nei

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

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

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

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

Oppsummering av drenering

TG-2

Drenering fra antatt byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom.
Normal tid før vedlikehold av drens system med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.

Grunnmursplast er ikke synlig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg.

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

Opplysning i egenerklæring:

"Hagen er våt vinter/høst. Regn trekker sent gjennom grunnen noen partier i hagen."

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

Opprette fall fra grunnmur.

Avdekke grunnmursplast, og montere klemlist.

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.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/underetasje

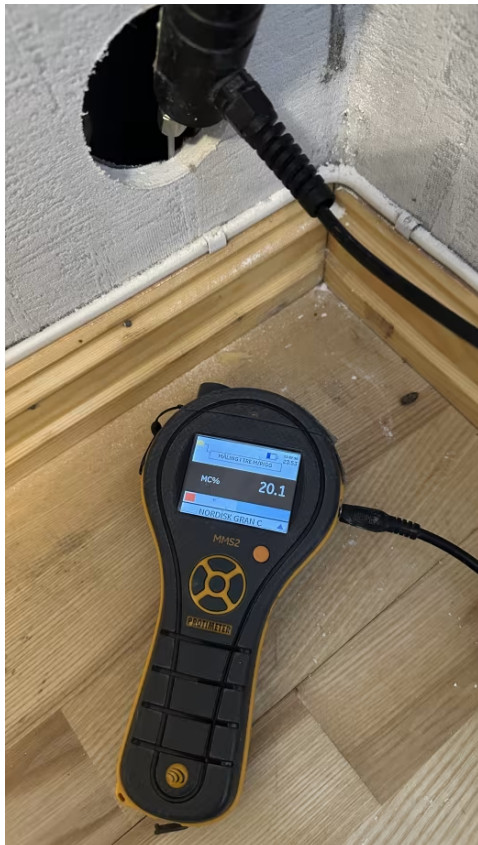
Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Opplysning i egenerklæring:

"Hagen er våt vinter/høst. Regn trekker sent gjennom grunnen noen partier i hagen."

Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
Det registreres mindre riss i grunnmur/puss og noe avskalling i maling. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	
TG-1	

6.3 Rom under terreng

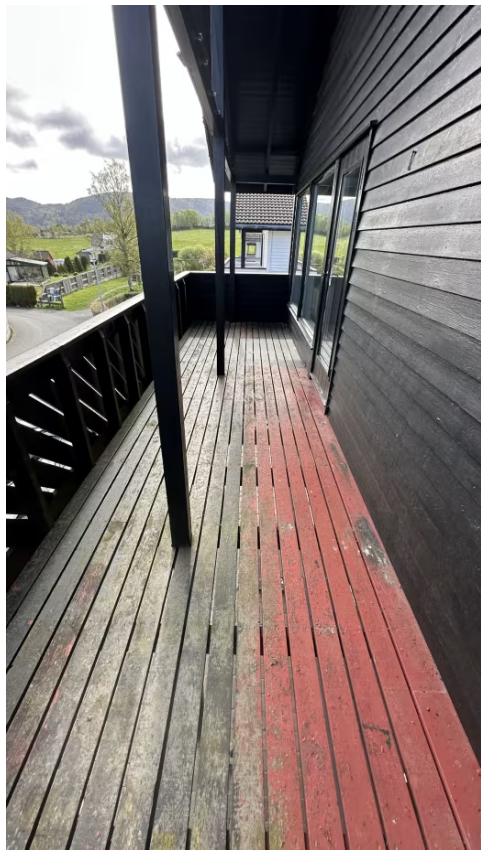


Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fukttinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Opprette mekanisk ventilering og tilluftspalter ved dører	
TG-2	

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong, Terrasse
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?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei



Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Balkong/Terrasse

Merknader:

Noe tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord/rekkverk generelt.

Retningsavvik i terrasse og rekkverk tilknyttet balkong over garasje.

Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

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

Sprekk i betongdekke mot husvegg, det er ikke montert tekking.

Tekking med tilstrekkelig fall anbefales.

Sig/retningsavvik i platting av belegningsstein ved entre.

Trapp/rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet.

Sig i port til balkong, manglende skrå avstivning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Overflatebehandling må påregnes.

6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer på soverom 1. etasje synes skiftet i 2008.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

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



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

Merknader:

- Kondensering/krakelering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes for liten utskifting av inneluften.
- Registrert fukt/nedbrytning/råte ytterdør til vaskerom/bi-inngang. Tg:3.
- Terrassedør og balkongdør henger og har behov for mindre justeringer.
- Enkelte vinduer er strie å betjene og behøver smøring og justering.
- Registrert punkterte glass i vindu på kjøkken. Råte i glasslist. Tg:3.

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

Iht. alder må påregnes utskiftninger på kortere sikt.

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Overflatebehandlinger og generell justering/smøring av hengsler og beslag anbefales.

Utskifting av ytterdør og vindu med skade må påregnes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.6 Yttervegger



Type fasade

Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Kledning malt i 2022.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja



Oppsummering av yttervegger

TG-2

Utvendig kledning med tilsynelatende varierende alder.

Merknader:

- Stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.
- Stedvis svertesopp i overflater, påregnelig med rengjøring.
- Musetetting er stedvis mangelfull, registrert tegn til museaktivitet på loft.
- Korrodering i ventilhetter.

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.
Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft

Kaldtloft

Eier opplyser at det oppstod en mindre lekkasje tak i stue 1. etasje vest i 2020.

Skadeårsak er opplyst å skyldes en ett mindre hull i undertak. Undertak utbedret lokalt og takstein skiftet.

For nærmere informasjon konferer med eier.

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

Ja

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

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-3

Loftsluke er ikke isolert, dette øker varmetapet og kondensering vil kunne oppstå, da spesielt ved en eventuell bruksendring.

Klemte lufteskuffer ved takfot hindre ventilering av loft, og kondensering vil kunne oppstå.

Registrert lekkasje ved takfot over kjøkken vest, samt vannmerker flere steder i undertak/sutak på loft.

Tegn til museaktivitet på loft.

Manglende netting i gavlventiler, tegn til fugleaktivitet på loft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting/ventilering bør forbedres, lekkasjepunkt utbedres.
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.





6.8 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 noen smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.
For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

6.10 Takteking

Type teking	Betongstein
-------------	-------------

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--	-----

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

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

Har tekingen 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 steder.

Ift. registrerte utettheter på loft, og nådd alder på takteking vil det måtte påregnes oppgraderinger på kortere sikt.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ift. registrerte utettheter på loft, og nådd alder på takteking vil det måtte påregnes oppgraderinger på kortere sikt.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
----------------------------	----

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
---	----

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
--	----

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

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-3**

Toppdekker og overflater med varierende alder og stand.

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

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på ca 55 mm avvik på total planhet i stue i underetasje.

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på ca 22 mm avvik på lokal planhet (2m) ved wc/kjøkken i 1. etasje.

Merknader:

-Stedvis spenninger/knirk/nedbøy, noe brukslitasje, falming i overflate. Undergulv virker å ikke være tilstrekkelig festet/limt.

-Stedvis "bom", manglende dekning/heft av fliselim under enkelte gulvfliser i stue underetasje.

-Innvendige overflater i 1. etasje og entre 1. etasje sparklet/flikket og oppmalt i april 2025.

-Soverom 1. etasje oppgradert i overflater i 2020.

-Renning fra feieluke, høyere fuktinnhold i omliggende toppdekke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedre undergulv fremtidig skifte av toppdekker.

Utbedre "bom" i flis med bi-imp eller lignende.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

6.13 Kjøkken

**Overflater og innredning**

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og heltre benkeplate.
Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

- Slitt overflate av benkeplate.
- Begynnende svelling i bunnplate under vask, ingen registrert fukt ved overflatemåling.
- Anbefaler å forsegle/impregnere skadet laminering.
- Enkelte fronter behøver justering.
- Soppdannelser i sillikonfuge i overgang benkeplate/vegg ved vaskekum.

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 komfyrvakt og waterguard.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utbedre påpekte merkander.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerte ved enkel test.
-Løs deksel omliggende styringsenhet.

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen i underetasjen.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Ja

Vinduer på kontor og stue i underetasje tilfredsstiller ikke krav til rømning.
Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.
Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Målt høyde 1,50m

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

Krav til takhøyde: minst 2,20 m. - Målt høyde på ca 2,16-2,19m i underetasje.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.
Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
---	----

Eier opplyser at brannslukningsapparat og røykvarslere er nyere en 10 år.

6.15 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
---	-----

Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
------------------	------------------

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sisterner?	Nei
----------------------------	-----

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille.
Rommet mangler tilluft ved dør.
Svelling i hylle til servant, ingen utslag av fukt ved overflatemåling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprette mekanisk ventilering, samt tiluftspalte dør.

6.16 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?	Nei
----------------------------	-----

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
-----------------------------------	----

Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
-----------------------------------	-----

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
---	-----

Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
--------------------------------	-----

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
---	----

Oppsummering av trapp**TG-2**

Vindeltrapp skiftet i senere tid, noe slitt overflater.
Bredde er utidsmessig og tilfredsstillende ikke dagens krav til bredde.
Rekkverk 1. etasje målt til 89 cm, dagens krav er 90cm.

6.17 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Ingen spesielle merknader registrert på befsaringsdagen.

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 i boligen og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.18 Vannledninger



Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	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
Oppsummering av vannledninger	TG-2

Vannrør med varierende alder, stedvis iringe/korrodering på synlig opplegg, ingen registrerte lekkasjer.

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

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.

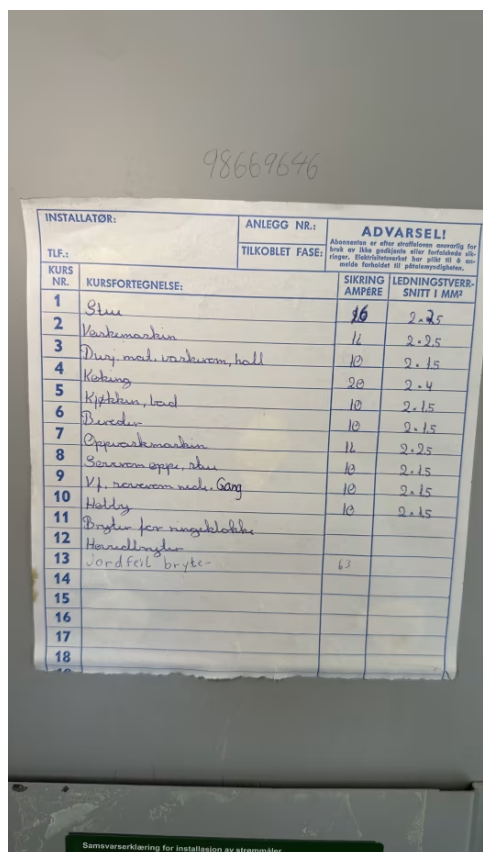
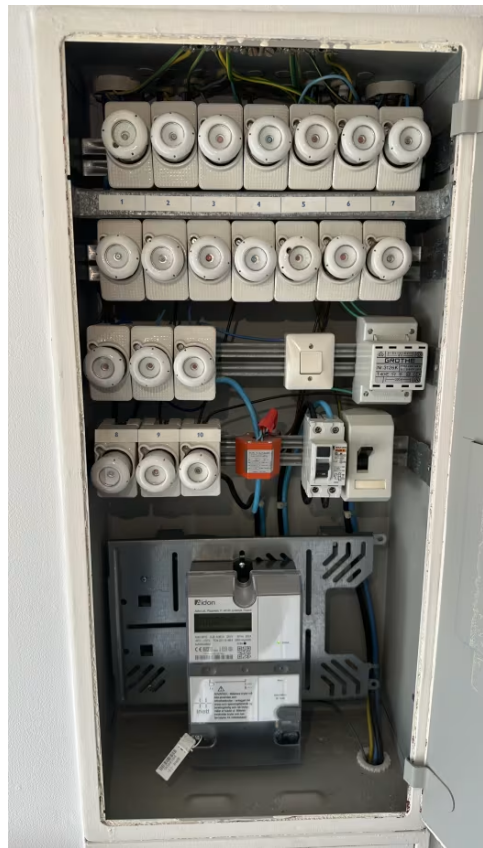
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

6.19 Elektrisk



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

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Elektriske anlegget med varierende alder.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).

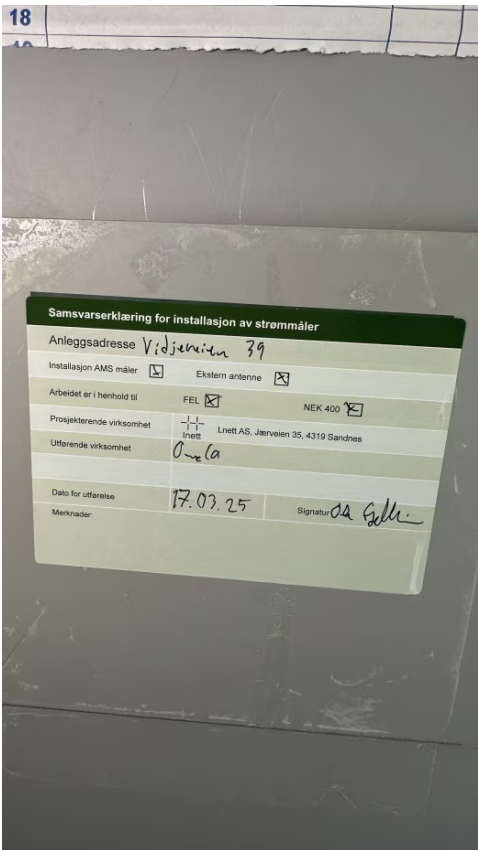
Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.



6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-3
Varmepumpe er opplyst defekt.	
Ukjent om det finnes oljetank på eiendommen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fjerne varmpumpe. Nærmere kontroll ift. oljetank.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.21 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent.

Størrelse

190L

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 skiftet i senere tid, ingen registrerte merknader.

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.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Naturlig ventilering, med mekanisk avtrekk fra bad/kjøkken.

Boligen er generelt noe lite utluftet, dette øker faren for kondensering i vinduskarmer og på utsatte steder. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftspalte ved dører.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
 Utstyr: Badekar, dusjnisje, servant i innredning, og veg hengt toalett.
 Mekanisk avtrekk.
 Varmekabler i gulv.
 Ca 90 mm fall fra gulv ved badekar til topp terskel. Oppbrett membran er ikke synlig.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Våtrom oppgradert i senere tid, årstall ikke opplyst.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

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?

Ja

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Flislagte overflater

Merknader:

- Soppdannelser i fuger i dusj.
- "Bom" i større deler av fliser på gulv.
- Ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet.
- Gjennomslag av kvist i panelt himling.
- Riss i flis ved toalettasse.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Rengjøre soppdannelser i fuger i dusjnisjen.

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei



Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
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

Det registreres ikke membran i sluk i dusj eller ved dørterskel.

Sluk under badekar er ikke besiktet.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av membraner.

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Badekar, dusjnise, servant i innredning, og veg hengt toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Dusjdør behøver justering.

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, eventuelt montere waterguard tilknyttet sistene.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.

Registrert kondens merker i himling over dusjnisen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Opprette bedre ventilering på våtrom/omliggende dusjnisen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-2

Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj.
Variable fuktverdier ved hulltaking fra tilstøtende rom.

Anbefalte tiltak fukt

Anbefaler nærmere kontroll av membran/tetthet i dusj.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.24 Våtrom: Underetasje - Vaskerom/bi-inngang



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Malt gulv i betong og panelte lettvegger/yttervegger.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, bereder, stoppekran og bereder.

Naturlig avtrekk.

Ca 65 mm fall fra topp sokkel ved dør til topp slukrist. Fall på gulv er mindre enn referansenivået.

-Hulltaking ikke foretatt mot rommets rommet våtsone, variable fuktverdier i svill.

Merknader:

-Saltutslag og avskalling i gulv.

-Kondensering, ujevn sparkling i himling.

Naturlig ventilering tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. Dør mangler tilluftspalter.

Våtrom fungerer med påpekte mangler, anbefaler bedre ventilering på kortere sikt.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



6.25 Øvrig: Skorstein over tak



Beskrivelse

Merknader innvendig:

- Sprekk i ildfast plate og glass tilknyttet ildsted i stue 1. etasje.
- Renning fra feieluke, høyere fuktinnhold i omliggende toppdekke.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Riss/sprekk i pusset pipe over tak, registrert vannmerker og saltutslag på og omliggende pipeløp på loft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler at pipe behandles, eller at det monteres heldekkende beslag over tak.



6.26 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med profilert utførelse.

Merknader:

- Stedvis noe slitasje i overflater og låskasser.
- Enkelte dører henger og tar i karm/terskel, behov for justering.
- Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, dette hindre ventilering, samt noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

6.27 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje oppført med grunnmur/yttervegg og dekke i stedstøpt betong.
Takrenner/nedløp i plast.
Aluminiums port m/port åpner.

Merknader:

- Riss/sprekk i plate foran port.
- Overheng har sprekker.
- Korrodering, begynnende avskalling i port.
- Saltutslag/fukt på yttervegg/dekke, synlig armering bakre del av garasje.
- Noe begrenset tilkomst i garasje på befaringsdagen.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.
Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.

6.28 Øvrig: Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i naturstein.
Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

6.29 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant