

Helmikhølen 3

4362 VIGRESTAD

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1985

BRA: 253 m²

BRA-i: 199 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

13

TG-3

9

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, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/24337>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Drenering fra 1986/2024, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Synlig grunnmurplast er ikke avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Drenering og fuktsikring på vest oppgradert i 2024 etter registrert fukt i yttervegg. Noe høyere fuktverdier i gulv i bod på befaringsdagen.

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Tg:2
Iht NVE ligger eiendommen INNENFOR aktsomhets område for flom.

Anbefalte tiltak

Iht. alder og registrert merknader bør drenering oppgraderes på kortere sikt. Anbefaler nærmere kontroll/oppspyling av drens anbefales ift. funksjon, og mulig oppgradering.
Opprette fall fra grunnmur.
Avdekke grunnmursplast, 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.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Støttemur

Oppsummering

Støttemur/mur oppført i betongstein, kubbemur og naturstein.
Stedvis retningsavvik, sig i mur/rekkverk.
Påregnelig med overflatebehandling av rekkverk.

Anbefalte tiltak

Utbedre sig i mur/rekkverk.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Balkong, terrasse, platting: utv. trapp.

Oppsummering

Terrasse/rekkverk

Registrert tørke sprekker, stedvis noe råte i overflater terrasse på mark.

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

Påregnelig normalt med mindre ujevnheter når bjelker er montert direkte i terrenget.

Rekkverk tilknyttet terrasse platting ved inngang bolig er målt til 90 cm, dagens krav er 100cm.

Kjellertrapp

- Manglende håndløper på vegg. Liggende spiler i rekkverk vange tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet.

- Setningsriss og avskalling i puss.

- Gjerde på vange er ikke tilstrekkelig festet.

- Sig/sprekk i plate ved kjellertrapp.

Trapp ved entre

-Manglende rekkverk.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Belegningsstein

-Noe retningsavvik i belegningsstein i terrenget.

Terrasser og rekkverk må påregnes oppgradert.

Balkong/dekke overliggende garasje anbefales teknet ved oppgradering av terrasser.

Anbefalte tiltak

Utbedre påpekte merknader på sikt.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, enkelte vinduer/dører skiftet i senere tid, varierende alder og stand.

Noe nedbryting/avskalling i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

-Generell iring i beslag, stedvis noe korrosjon i hengsler.

-Kondensering i vinduskarmer, dette skyldes for liten utskifting av inneluften.

-Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

-Utslag på fukt i vindu og omliggende gulv og vegg på soverom 2. etasje vest. Tg:3.

-Skadet/slitt overflate i kjellerdør.

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

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

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

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

(Solskjerming er ikke kontrollert)

Anbefalte tiltak

Skifte vindu på soverom 2. etasje vest, utbedre følgeskade.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer og stedvis smøring anbefales.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.
- Sprekk i bly i overgang pipe/tak og tak/vegg på kvist sør. Fare for lekkasjer, anbefales utbedret.
-Avskalling i overflate sløys, ingen umiddelbar behov for tiltak.

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

Anbefalte tiltak

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
Skifte bly i overgang pipe/tak/vegg.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere ved takfot.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt hvor pipe er utkraget rundt pipe.
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinriss i betongen.

Merknader overflater generelt:

- Toppdekker med varierende alder og stand, stedvis noe brukslitasje og spenninger på eldre del.
- Gulvlister glier stedvis fra toppdekker. Lokal ujevnheter underliggende varmpumpe i stue 1. etasje.
- Toppdekke er stedvis ikke montert i anbefalt forband, ifølge eier er montering iht. monterings beskrivelse.
- Registrert luftlekkasje i hjørne soverom 2. etasje øst. Ingen registrert følgeskade/kondens på befaringsdagen.
- Registrert "bom", mangelfull dekning/heft under i 2 gulvfliser på kontor i kjeller.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering

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

Bad fra byggeåret, noe oppgradert i senere tid.

Flis på gulv, tapet og våtromsplater på vegg.(Flis montert på eksisterende belegg fra byggeåret.)

Utstyr: Toalett, boblekar, og servant i innredning.

Mekanisk avtrekk

Varmekabler i gulv.

-Det er utført søk med fuktindikator i og omkring tilgjengelig våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

-Hulltaking er ikke foretatt, sideliggende kott er tilgjengelig, ingen registrert fukt ved stikkprøver.

Merknader:

-Vanntilførsel er ikke tilstrekkelig tett underliggende servant, samt våtromstapet tilfredstiller ikke dagens krav til tetthet.

-Vindu står i våtsone, treverk er ikke egnet til å tåle fuktbelastningen. Ingen utslag på fukt på befaringsdagen. (Vindu skiftet 2024)

-Avskalling i nedre del av speil.

-Kraclering i servant.

-Stedvis kraclering/avskaling i skjøt/hjørne av tapet.

-Svelling i våtromsplater omliggende boblekar, ingen utslag på fukt.

-Stedvis avskalling/brukslitasje i overflate innredning.

-Stedvis bom i flis, registrert riss i fuger tilknyttet innkassing boblekar og sokkel fliser.

-Motfall på deler av gulv.

-Manglende deksel til lysarmatur.

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.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Anbefalte tiltak

Iht. registrerte merknader, samt teknisk alder på bygningsdelen, må bad påregnes oppgradert på kortere sikt.

Det anbefales montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning på overflater, i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Kjeller - Bad/vaskerom

Oppsummering

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

Bad/vaskerom fra byggeåret.

Rom i stor grad oppgradert i forbindelse med flom i 2014.

Flis på gulv og våtromsplater på vegg.

Utstyr: Dusjkabinett, servant i innredning, vannuttak for vaskemaskin, bereder, stoppekran og vannmåler.

Mekanisk avtrekk, ikke kontrollert.

Ca 32 mm fall fra gulv ved dør trapperom til topp slukrist. Ca 72 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.

Ca 27 mm fall fra gulv ved dør kontor til topp slukrist. Ca 60 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.

-Det er utført søk med fuktindikator i og omkring tilgjengelig våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

-Hulltaking er ikke foretatt, sideliggende kott er tilgjengelig, ingen registrert fukt ved stikkprøver.

Merknader:

- Det er ikke synlig membran i sluk eller som oppbrett i dørterskel, trolig er det benyttet primer som var normal på oppføringstidspunktet. Primer tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet.

-Bom i enkelte fliser på gulv.

-Lekkasje i overgang slange/dusjhode.

Anbefalte tiltak

Det er ikke registrert membran på gulv, rom tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet. Manglende membran er årsak til gitt tilstandsgrad.

Det anbefales å fortsatt benytte dusjkabinett for å unngå fuktbelastning på overflater, i påvente av en fremtidig oppgradering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres stedvis riss/bom i grunnmur/puss.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing og overflatebehandling.

Rom under terreng

Oppsummering

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

Dette kan skyldes drenering, og eller mangelfull ventilering av kjelleretasjen.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning med varierende alder, noe malingslitt, stedvis noe nedbrytning i kledning/treverk som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Musetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert.
- Korrodering i ventilhetter.
- Nedbrytning i stuebord sør.
- Stedvis misfarging/ svertesopp i overflater.
- Registrert råte i deler av kledning og listverk 1.etasje sør/vest.

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.

Opprette bedre luftning, montere/supplere, musekoster/perforert beslag bak kledningen.

Råteskadet trekledning bør skiftes ut. Tg:3.

Estimert reparasjonskostnad 10 - 50 000,-

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Synlig yttertak i kott mangler stedvis tilstrekkelig dampsperre. Faren for kondensering ved en eventuell bruksendring.

Loftsluke for inspeksjon er ikke montert.

Generell info:

Yttertak uten kaldt loft, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering.

Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter.

Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.

Anbefalte tiltak

Feste, samt montere gjenstående dampsperre.
Montere isolert loftsluke.

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

Renner og nedløp

Oppsummering

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

Tilstand satt iht. alder.

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.

Takkonstruksjon

Oppsummering

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

Det ble ikke registrert luftespalter ved takfot, dette kan føre til kondensering, registrert svertesopp på befaringsdagen.

Vannmerker i sponplater gulv/tak omliggende aggregat i kott, ingen utslag på fukt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Opprette luftespalter i takutstikk.

Kontroll/tetting i overgang avkast/takhatt til ventilasjon.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe opplyst feiet i 2024, rapport er ikke fremvist.

Pipevanger er kledd/tildekket utover det som er tillatt.

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

Anbefalte tiltak

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

Montere ildsfast stein i sotluke.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår, normal brukslitasje iht. alder, stedvis spenninger i trinn.

Lav høyde i trapp til 2. etasje, dagens krav til fri høyde i trappeløp er 2 meter.

Manglende håndløper i trapp.

Rekkverk måles til 89cm. Krav er 90 cm.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Montere list overgang kavel/gulv.

Oppsummering

Bygningens avløpsrør fra byggeår, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Merknad:

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

Ledningsnett

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

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

Anbefalte tiltak

Det ble ellers ikke registrert spesielle 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.

Oppsummering

Vannrør hovedsakelig 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 bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak

Ingen umiddelbar behov for tiltak, eldre vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder, stedvis oppgradert i forbindelse med renovering, samt ved gjenoppbygging i kjeller i 2014.

Samsvarserklæring for deler av anlegget foreligger.

Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Eier opplyser at det foretatt el-kontroll av anlegget i senere tid, dokumentasjon er ikke fremvist.

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 stedvis ett eldre elanlegg uten dokumentasjon. Anbefaler el-kontroll i forbindelse med eierskiftet.

Oppsummering

Varmepumpe luft til luft 1.etasje montert i 2022, ingen avvik registrert eller opplyst av eier.(produksjonsår 2020)

Varmepumpe 2. etasje, ukjent alder, ikke funksjonstestet

Forventet levetid på en varmpumpe er ca. 12 - 15 år.

Anbefalte tiltak

Anbefaler jevnlig service, ca. annethvert år.

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har mekanisk avtrekk på våtrom og wc, bolig forøvrig er ventilert via ventiler yttervegg/tilluftsventiler i vindu.

Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Vannmerker i sponplater gulv/tak omliggende aggregat i kott, ingen utslag på fukt på befaringsdagen.

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

Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes for liten utskifting av inneluften.

Større kondensering vil oppstå ved bruksendring av boligen, oppgradering av ventilering anbefales.

Anbefalte tiltak

Bedre ventilering i bolig generelt.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Lovlighet

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

Vinduer i enkelte rom i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Krav kan bli tilfredsstilt ved for eksempel at det monteres/festes fastmontert utstyr under vindu.

Krav til lysforhold er ikke kontrollert.

Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

Ved stikkprøver ble høyde er i kjeller målt til ca. 2,43 m

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

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 brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat fra 2012.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.10.2024

Rapportdato
24.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: Kari Rugaard Tjensvoll

Tilstede ved inspeksjon: Ja

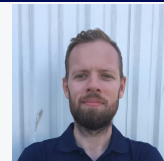
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Kåre Vatland
Firma: Duo Takst AS
Adresse: Vesthagen 4, 4344 Bryne

Telefon: 902 97 450
Epost: KV@DUOTAKST.NO

DUO TAKST AS
R o g a l a n d



Om bygningssakkyndig:

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

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

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

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

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

Egne premisser:

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

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i NS3600, eksempelvis garasje, innvendig dører etc., blir kommentert, men ikke vurdert med tilstand.

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

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

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

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringdagen.

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. For nærmere informasjon konferer med selgers.

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: Helmikhølen 3, 4362 Vigrestad

Kommunenr: 1119

Gårdsnr: 76

Bruksnr: 474

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1985 - lht. brukstillatelse

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 generelt er i normal stand iht. alder, stedvis oppgradert i overflater og utstyr.
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon/teknisk levetid, vedlikehold og normal brukslitasje.

Kjelleretasje oppbygd etter flom i 2014, arbeid utført i regi av forsikringsselskapet.

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

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	54	54	0	0	0
1. etasje	90	75	15	0	35
Kjeller	70	70	0	0	0
Garasje	39	0	39	0	0
Totalt m²	253	199	54	0	35

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	54	54	0	Gang, 4 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	75	75	0	Vindfang, gang, wc, stue/spisestue og kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	
Kjeller	70	53	17	Kjeller inngang/bad/vaskerom, kontor, kjellerstue og trapperom. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
Garasje	39	0	39		Garasje rom. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	238	182	56		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierte tykkelser på utforete vegger samt manglende plantegninger på befaringsdagen.)

Terrasse - 35 m² - TBA

Utvendig bod 15 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Merknad:

- Slitt overflate ytterdør mot sør.
- Manglende ventilering.
- Ikke synlig musetetting bak kledning.
- Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering og fuksikring på vest oppgradert i 2024. Drenering spylt etter flom i 2014.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-3

Drenering fra 1986/2024, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Synlig grunnmursplast er ikke 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. Drenering og fuksikring på vest oppgradert i 2024 etter registrert fukt i yttervegg. Noe høyere fuktverdier i gulv i bod på befaringsdagen.

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.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Tg:2
Iht NVE ligger eiendommen INNENFOR aktsomhets område for flom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Iht. alder og registrert merknader bør drenering oppgraderes på kortere sikt. Anbefaler nærmere kontroll/oppspyling av drens anbefales ift. funksjon, og mulig oppgradering.
Opprette fall fra grunnmur.
Avdekke grunnmursplast, 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.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av pukk/stein, Byggegrunn av leirholdige masser
Eier opplyser at byggegrunn stedvis er av leirholdige masser. Det ble lagt singel inntil grunnmur vest utskiftning av drenering og fuktsikring i 2024.	
Type grunnmur i kjeller	Betongstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det registreres stedvis riss/bom i grunnmur/puss.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing og overflatebehandling.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur/mur oppført i betongstein, betong, kubbemur og naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-3
Støttemur/mur oppført i betongstein, kubbemur og naturstein. Stedvis retningsavvik, sig i mur/rekkverk. Påregnelig med overflatebehandling av rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedre sig i mur/rekkverk.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
2014	

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
<p>Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Dette kan skyldes drenering, og eller mangelfull ventilering av kjelleretasjen.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.</p>	

6.5 Balkong, terrasse, platting: utv. trapp.

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse m/trapp til kjøkken oppført i 2016.	
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?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Terrasse/rekkverk

Registrert tørke sprekker, stedvis noe råte i overflater terrasse på mark.

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

Påregnelig normalt med mindre ujevnheter når bjelker er montert direkte i terrenget.

Rekkverk tilknyttet terrasse platting ved inngang bolig er målt til 90 cm, dagens krav er 100cm.

Kjellertrapp

- Manglende håndløper på vegg. Liggende spiler i rekkverk vange tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet.

- Setningsriss og avskalling i puss.

- Gjerde på vange er ikke tilstrekkelig festet.

- Sig/sprekk i plate ved kjellertrapp.

Trapp ved entre

-Manglende rekkverk.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Belegningsstein

-Noe retningsavvik i belegningsstein i terrenget.

Terrasser og rekkverk må påregnes oppgradert.

Balkong/dekke overliggende garasje anbefales tekket ved oppgradering av terrasser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre påpekte merknader på sikt.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

2. etasje

-Vindu på bad montert i 2024.

1.etasje

-Vindu og terrasse dør på kjøkken montert i 2016.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, enkelte vinduer/dører skiftet i senere tid, varierende alder og stand.

Noe nedbryting/avskalling i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Generell iring i beslag, stedvis noe korrodering i hengsler.
- Kondensering i vinduskarmer, dette skyldes for liten utskiftning av inneluften.
- Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
- Utslag på fukt i vindu og omliggende gulv og vegg på soverom 2. etasje vest. Tg:3.
- Skadet/slitt overflate i kjellerdør.

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

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

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

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

(Solskjerming er ikke kontrollert)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skifte vindu på soverom 2. etasje vest, utbedre følgeskade.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer og stedvis smøring anbefales.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Kledning på nord, sør og kvist opplyst skiftet i 2016. Kledning malt i 2020.	Ja
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

Utvendig kledning med varierende alder, noe malingslitt, stedvis noe nedbrytning i kledning/treverk som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert.
- Korrodering i ventilhetter.
- Nedbrytning i stuebord sør.
- Stedvis misfarging/ svertesopp i overflater.
- Registrert råte i deler av kledning og listverk 1 .etasje sør/vest.

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.

Opprette bedre luftning, montere/supplere, musekoster/perforert beslag bak kledningen.

Råteskadet trekledning bør skiftes ut. Tg:3.

Estimert reparasjonskostnad 10 - 50 000,-

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Synlig yttertak i kott mangler stedvis tilstrekkelig dampsperre. Faren for kondensering ved en eventuell bruksendring.

Loftsluke for inspeksjon er ikke montert.

Generell info:

Yttertak uten kaldt loft, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering.

Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Feste, samt montere gjenstående dampsperre.

Montere isolert loftsluke.

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

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 noen smålekkasjer i skjøter. Tilstand satt iht. alder. Normal tid for 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
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-2
Noe nedbøy i deler av yttertaket er påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder. Det ble ikke registrert luftespalter ved takfot, dette kan føre til kondensering, registrert svertesopp på befaringsdagen. Vannmerker i sponplater gulv/tak omliggende aggregat i kott, ingen utslag på fukt på befaringsdagen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opprette luftespalter i takutstikk. Kontroll/tetting i overgang avkast/takhatt til ventilasjon.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-3
<p>Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.</p> <p>- Sprekk i bly i overgang pipe/tak og tak/vegg på kvist sør. Fare for lekkasjer, anbefales utbedret.</p> <p>-Avskalling i overflate sløys, ingen umiddelbar behov for tiltak.</p> <p>Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.</p> <p>Skifte bly i overgang pipe/tak/vegg.</p>	
Utbedringskostnader	Under 10 000

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?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
<p>Det er ikke montert snøfangere ved takfot.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Snøfanger anbefales etablerert for god personsikkerhet.</p>	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Enkel nivellering	
2.etasje	Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 22 mm på total planhet gulv på soverom øst ved bad.
	Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 30 mm på total planhet på gulv i gang.
1.etasje	
	Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 25 mm på total planhet gulv på stue/spisestue.
	Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 15 mm på total planhet på gulv på kjøkken.
Kjeller	
	Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 7 mm på total planhet gulv i kjellerstue.
	Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 29 mm på total planhet gulv på kontor.
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt hvor pipe er utkraget rundt pipe.

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

Merknader overflater generelt:

- Toppdekker med varierende alder og stand, stedvis noe brukslitasje og spenninger på eldre del.
- Gulvlister gliper stedvis fra toppdekker. Lokal ujevnheter underliggende varmpumpe i stue 1. etasje.
- Toppdekke er stedvis ikke montert i anbefalt forband, ifølge eier er montering iht. monterings beskrivelse.
- Registrert luftlekkasje i hjørne soverom 2. etasje øst. Ingen registrert følgeskade/kondens på befaringsdagen.
- Registrert "bom", mangelfull dekning/heft under i 2 gulvfliser på kontor i kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Eier opplyser at det ble montert pipebeslag over tak i senere tid.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Ja

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
<p>Pipe opplyst feiet i 2024, rapport er ikke fremvist. Pipevanger er kledd/tildekket utover det som er tillatt. Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav. Montere ildsfast stein i sotluke.</p>	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
<p>Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av stein. (Vigrestad dør og kjøkken 2016) Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.</p> <p>Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av waterguard og komfyrvakt.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
<p>Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test. (Avtrekksvifte montert okt. 2024)</p>	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
<p>Vinduer i enkelte rom i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Krav kan bli tilfredsstilt ved for eksempel at det monteres/festes fastmontert utstyr under vindu.</p> <p>Krav til lysforhold er ikke kontrollert. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.</p> <p>Ved stikkprøver ble høyde er i kjeller målt til ca. 2,43 m Krav til takhøyde: minst 2,20 m. 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.</p>	
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
Brannslukningsapparat fra 2012.	

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
<p>Utstyr: servant og toalett. Tilfredstillende avtrekk ved enkel test. Ingen registrert fukt ved overflatemåling. Vannuttak i yttervegg, ingen registrert fukt eller kondensering. Synlig spiker list tilknyttet dør kan med fordel klippes/dores.</p>	

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår.	
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?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår, normal brukslitasje iht. alder, stedvis spenninger i trinn. Lav høyde i trapp til 2. etasje, dagens krav til fri høyde i trappeløp er 2 meter. Manglende håndløper i trapp. Rekkverk måles til 89cm. Krav er 90 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. Montere list overgang kavel/gulv.	

6.19 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

Bygningens avløpsrør fra byggeår, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Merknad:

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

Ledningsnett

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ellers ikke registrert spesielle 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.

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Nei
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

Vannrør hovedsakelig 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 bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen umiddelbar behov for tiltak, eldre vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Stedvis oppgradert i forbindelse med renovering, samt ved gjenoppbygging i kjeller i 2014. Ny måler montert i 2016.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
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, stedvis oppgradert i forbindelse med renovering, samt ved gjenoppbygging i kjeller i 2014.

Samsvarserklæring for deler av anlegget foreligger.

Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Eier opplyser at det foretatt el-kontroll av anlegget i senere tid, dokumentasjon er ikke fremvist.

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 stedvis ett eldre elanlegg uten dokumentasjon. Anbefaler el-kontroll i forbindelse med eierskiftet.

6.22 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?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Varmepumpe luft til luft 1.etasje montert i 2022, ingen avvik registrert eller opplyst av eier. (produksjonsår 2020) Varmepumpe 2. etasje, ukjent alder, ikke funksjonstestet Forventet levetid på en varmpumpe er ca. 12 - 15 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler jevnlig service, ca. annethvert år.	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad/vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2015	
Størrelse	
300L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Bereder fra 2015, ingen avvik registrert på synlig del av bereder.

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.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Bygningen har mekanisk avtrekk på våtrom og wc, bolig forøvrig er ventilert via ventiler yttervegg/tilluftsventiler i vindu.

Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Vannmerker i sponplater gulv/tak omliggende aggregat i kott, ingen utslag på fukt på befaringsdagen.

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

Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes for liten utskifting av inneluften.

Større kondensering vil oppstå ved bruksendring av boligen, oppgradering av ventilering anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre ventilering i bolig generelt.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.25 Våtrom: 2. etasje - Bad

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

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

Bad fra byggeåret, noe oppgradert i senere tid.

Flis på gulv, tapet og våtromsplater på vegg.(Flis montert på eksisterende belegget fra byggeåret.)

Utstyr: Toalett, boblekar, og servant i innredning.

Mekanisk avtrekk

Varmekabler i gulv.

-Det er utført søk med fuktindikator i og omkring tilgjengelig våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

-Hulltaking er ikke foretatt, sideliggende kott er tilgjengelig, ingen registrert fukt ved stikkprøver.

Merknader:

-Vanntilførsel er ikke tilstrekkelig tett underliggende servant, samt våtromstapet tilfredstiller ikke dagens krav til tetthet.

-Vindu står i våtzone, treverk er ikke egnet til å tåle fuktbelastningen. Ingen utslag på fukt på befaringsdagen. (Vindu skiftet 2024)

-Avskalling i nedre del av speil.

-Kraclering i servant.

-Stedvis kraclering/avskalling i skjøt/hjørne av tapet.

-Svelling i våtromsplater omliggende boblekar, ingen utslag på fukt.

-Stedvis avskalling/brukslitasje i overflate innredning.

-Stedvis bom i flis, registrert riss i fuger tilknyttet innkassing boblekar og sokkel fliser.

-Motfall på deler av gulv.

-Manglende deksel til lysarmatur.

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.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Anbefalte tiltak

Iht. registrerte merknader, samt teknisk alder på bygningsdelen, må bad påregnes oppgradert på kortere sikt.

Det anbefales montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning på overflater, i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.26 Våtrom: Kjeller - Bad/vaskerom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

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

Bad/vaskerom fra byggeåret.

Rom i stor grad oppgradert i forbindelse med flom i 2014.

Flis på gulv og våtromsplater på vegg.

Utstyr: Dusjkabinett, servant i innredning, vannuttak for vaskemaskin, bereder, stoppekran og vannmåler.

Mekanisk avtrekk, ikke kontrollert.

Ca 32 mm fall fra gulv ved dør trapperom til topp slukrist. Ca 72 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.

Ca 27 mm fall fra gulv ved dør kontor til topp slukrist. Ca 60 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.

-Det er utført søk med fuktindikator i og omkring tilgjengelig våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

-Hulltaking er ikke foretatt, sideliggende kott er tilgjengelig, ingen registrert fukt ved stikkprøver.

Merknader:

- Det er ikke synlig membran i sluk eller som oppbrett i dørterskel, trolig er det benyttet primer som var normal på oppføringstidspunktet. Primer tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet.
- Bom i enkelte fliser på gulv.
- Lekkasje i overgang slange/dusjhode.

Anbefalte tiltak

Det er ikke registrert membran på gulv, rom tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet. Manglende membran er årsak til gitt tilstands grad.

Det anbefales å fortsatt benytte dusjkabinett for å unngå fuktbelastning på overflater, i påvente av en fremtidig oppgradering.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.27 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Aluminiums port m/port åpner.
Garasje loft er ikke måleverdig. (mønehøyde ca 2.06)

Merknader:

- Svinnriss i betongplate, påregnelig normalt.
- Begynnende nedbrytning i nedre del av listverk omliggende port.
- Museband ikke montert.
- Sprekk i enkelte bord.
- Registrert saltutslag på deler av ringmur.
- Vannmerker i vinduer.
- Loftstrapp er ikke sikret med rekkverk eller håndløper.
- Nyere ytterdør side, avskalling i nedre del.
- Det er ikke opprettet luftespalte i panelte takutstikk, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av garasje.
- Stedvis nedbrytning i vindski.
- Taknedløp avsluttet over terrenget, økt fuktbelastning.
- Anbefaler bedre ventilering, samt at det opprettet motfall ringmur.

Noe begrenset tilkomst i 1. etasje.

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: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med hvit profilert/slett utførelse, varierende alder.
Stedvis noe brukslitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

- Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
- Lås i skyvedør må påregnes justert.

6.29 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant