

Knivskjellveien 74 4310 HOMMERSÅK

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1984

BRA: 272 m²

BRA-i: 210 m²



Samlet vurdering

TG-0

5

TG-1

11

TG-2

19

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/36286>

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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Forran utestue er det registrert manglende rekkverk ned mot hagen. TG:3
Rekkverkene ble målt til 63 cm og 90 cm, som er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres iht. krav for å lukke avviket.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører av varierende alder.
Generell værslitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Registrert fuktskader i 2 vinduer i 2. etg. Ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling på befaringsdag.
TG:3.

Vedlikehold/utskiftning av enkelte vinduer er påregnelig.

Med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) vil det være risiko for at vindusglass punkterer.
Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen.

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

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring av beslag og hengsler anbefales.

Utskifting av vinduer med skade må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det registreres at taket mangler snøfangere. Etter dagens regelverk er det krav til snøfangere på tak med helning over 27 grader.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for å lukke avviket.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: 1. Etg bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tilgang til inspeksjon av sluk må etableres for å lukke avviket.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom: 2. Etg vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Slukrist var fast ved befaring slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tilgang til sluk for inspeksjon må etableres for å lukke avviket.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: Ingen umiddelbar kostnad

Oppsummering av ventilasjon

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig innneklima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør etableres.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. TG:2 satt iht. alder.

Drenering bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Terrenget omkring boligen er flatt.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Anbefalte tiltak

Med tanke på alder anbefales det kontroll og vedlikeholds tiltak på drenering.

Renner og nedløp

Oppsummering

Renner og nedløp fra byggeår.

Det er montert takrenner og nedløp av plast. Fremstår i funksjonell stand uten registrerte lekkasjer eller skader. Normal bruksslitasje.

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

TG:2 er satt på grunn av overskredet forventet levetid.

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

Anbefalte tiltak

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

Takkonstruksjonen er besikktiget fra bakkeplan.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen er mangelfull eller fraværende. Det er ikke observert synlige luftespalter i gesims på befaringstidspunktet.

Taktekking

Oppsummering

Taktekking av takstein fra byggeår.

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

Det er påvist skade på beslag i overgang tak-vegg, 2. etg.

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

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

Anbefalte tiltak

Beslag bør utbedres for å hindre fremtidig skade/lekkasje.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Toppdekker og overflater i bolig med generelt normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe spenninger og brukslitasje i toppdekker.

Det er registrert svellinger i gulvbelegg i 2. etg. Utskiftning er påregnelig.

Ingen strakstiltak nødvendig. Utskifting av gulvbelegget anbefales på sikt for å oppnå jevn overflate og bedre estetikk.

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe er fra byggeår, med opprinnelig beslag rundt overgangen mot taktekking. På grunn av alder anbefales det å etablere heldekkende beslag rundt skorsteinen for å sikre bedre beskyttelse og redusere risiko for fremtidige lekkasjer.

TG:2 er satt iht alder, restlevetid er usikker.

Det ble ikke observert noen visuelle skader eller sprekker ved befaring, ingen umiddelbare behov for tiltak.

Generell info:

Pipe/bly over tak er tilsynelatende ubehandlet, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).

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

Toalettrom

Oppsummering

Toalettrommet har mekanisk avtrekk som er tilfredsstillende ved funksjonstest. Det er ikke registrert tilluft ved dør. Dette reduserer ventilasjonseffekten og kan gi dårlig luftkvalitet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere spalte under dør for tilstrekkelig luftgjennomstrømning.

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs den ene veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.

Ledningsnett

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

Anbefalte tiltak

Ved en evt. renovering av boligen vil det være hensiktsmessig å oppgradere avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

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

Det registreres iring og vanndrypp fra kobberrør ved varmtvannsbereder.

Ved testing av to tappesteder samtidig ble det registrert et mindre trykkfall. Forholdet vurderes å være innenfor det akseptable og anses ikke å kreve tiltak.

Ledningsnett

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Anbefalte tiltak

Kobberrør bør utbedres for å hindre videre skader.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Løsningen er ikke i samsvar med dagens krav, da varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling.

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.

Anbefalte tiltak

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

Det anbefales å etablere fast tilkobling for å lukke avviket.

Våtrom: 1. Etg bad

Oppsummering av overflater

Overflater i normal stand iht. alder.

Fall mot sluk er mindre enn dagens referansenivå. Dette kan gi stående vann på gulvet og økt risiko for fuktskader over tid. Utbedring bør vurderes ved rehabilitering.
Det er observert fuktmerker i tak over dusjkabinett, ingen fukt er registrert ved fuktsøk på befaringdag.
Det registreres hulrom under gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Ingen umiddelbare behov for tiltak.

Det er høy terskel og tilstrekkelig høydeforskjell til sluk, men det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om fuktsikringen.
Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå vannansamling på gulv med tanke på svakt fall.
Dokumentasjon på utførelse av membranoppbrett ved dør bør fremlegges for å bekrefte riktig tetting og redusere risiko for vannlekkasje til tilstøtende rom.

Våtrom: 1. Etg vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflater i normal stand iht. alder.

Gulvet i vaskerommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn referansenivå. Det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette avviket. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet.
På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2, som indikerer et avvik fra forskriftskravene uten at dette gir umiddelbar funksjons- eller sikkerhetsrisiko.

Det er registrert at det mangler understøtte ca. 20 cm rundt sluk, hvor gulvbelegget kan trykkes ned ca. 1 cm. Anbefaler nærmere kontroll.

Det er ikke registrert fukt ved målinger på befaringdag.

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

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales nærmere kontroll, samt utbedring av gulv rundt sluk for å forebygge unødig slitasje og skade på gulvbelegget.
Fall bør utbedres i sammenheng med fremtidig renovering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det ble ikke registrert vesentlige skader eller lekkasjer ved befaring. Membran er synlig ført under klemring. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år, avhengig av bruk og vedlikehold.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.
Det er ikke registrert tilluft utover ventil i vindu/dør.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Nærmere kontroll på avtrekks ventil anbefales.
Tilluft under dør bør etableres ved montering av flat terskel for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning.

Våtrom: 2. Etg bad

Oppsummering av overflater

Overflater i normal stand iht. alder.

Gulvet har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det er kun etablert sluk inne i dusj. Lekkasjevann utenfor dusjsjonen vil ikke ledes til sluk på grunn av kant rundt dusjnisen er høyere enn terskel. Det er derfor risiko for at vann renner ut gjennom døråpning til omliggende rom.

Det er ikke registrert tilfredsstillende fall i dusj ved funksjonstest.

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

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall til sluk for å sikre effektiv vannavrenning og hindre lekkasje til omliggende rom.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er synlig ført under klemring i sluk. Tilfredsstillende oppbrett på vegger.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år, avhengig av bruk og vedlikehold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Utbedring av fall og membran bør sees i sammenheng med en fremtidig renovering av badet.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke tilfredsstillende sug i kanalen.

Ventilasjonsåpningen mangler deksel.

Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert.

Tiltak bør vurderes for å sikre tilfredsstillende luftutskiftning, samt hindre smuss å komme inn i ventilasjonskanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft, og utbedre avtrekk for å tilrettelegge for bedre luftutskifting, samt hindre evt. kondens og fuktskader.

Våtrom: 2. Etg vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflater i normal stand iht. alder.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Funksjon er ivaretatt med tilfredsstillende membran oppbrett.

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

Anbefalte tiltak overflater

Utbedring av fall bør sees i sammenheng med fremtidig renovering.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning i 2. etg.

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

Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år, og anbefales å skiftes ut.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.9.2025

Rapportdato
3.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: Johanne Karin Skipevåg
Navn: Magne Skipevåg

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Simen Sabalis
Firma: Duo Takst AS
Adresse: Vesthagen 4, 4344 Bryne

Telefon: 41365416
Epost: simen@duotakst.no



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.

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: Knivskjellveien 74, 4310 Hommersåk

Kommunenr:	1108	Gårdsnr:	109	Bruksnr:	463	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1984 - lht. eiendomsverdi					

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med grunnmuren i betong.
 Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende kledning.
 Taket har saltaksform teknet med takstein.
 Etasjeskille er et trebjelkelag.
 Takrenner/nedløp i plast.
 Vindu og dører med 2-lags isolerglass.

Bygningen fremstår med normal stand iht. alder.
 Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal bruksslitasje.

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	154	126	28	0	53
2. etasje	84	84	0	0	0
Garasje	34	0	34	0	0
Totalt m²	272	210	62	0	53

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	126	126	0	Entre/gang, kjøkken, stue, toalettrom, bad, vaskerom, 2 soverom, bod.	
2. etasje	84	84	0	Gang, loftstue, 3 soverom, bad, vaskerom.	
Garasje	34	0	34		Garasje - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	244	210	34		

Kommentar til arealberegning

Terrasse er 53 m2 - TBA

Bod - 18 m2. - BRA-e (eksternt bruksareal)

Innglasset terrasse - 10 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal)

Terrassen har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca. Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. TG:2 satt iht. alder. Drenering bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Terrenget omkring boligen er flatt. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med tanke på alder anbefales det kontroll og vedlikeholds tiltak på drenering.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Det ble ikke registrert sprekker eller riss i grunnmur ved befaring.	

6.3 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgitt av eier at det er bygget ny terrasse i 2024.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei



Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Forran utestue er det registrert manglende rekkverk ned mot hagen. TG:3 Rekkverkene ble målt til 63 cm og 90 cm, som er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk må monteres iht. krav for å lukke avviket.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.4 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Enkelte vinduer byttet i 2012 som oppgitt av eier.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Vinduer og dører av varierende alder. Generell værslitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Registrert fuktskader i 2 vinduer i 2. etg. Ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling på befaringsdag. TG:3. Vedlikehold/utskifting av enkelte vinduer er påregnelig. Med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) vil det være risiko for at vindusglass punkterer. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen. 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

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring av beslag og hengsler anbefales.

Utskifting av vinduer med skade må påregnes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.5 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgitt av eier at det er skiftet kledning og vindu på gavlveggen mot terrasse i 2012.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger**TG-1**

Liggende kledning av varierende alder.
Det er registrert noe avskalling av maling, maling/vedlikehold er påregnelig.

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.

Normal tid før impregnering av mur/forblending med overflatebehandling er 2 - 15 år.
Normal tid før maling av betong uten puss, malt er 8 - 16 år.

6.6 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**

Renner og nedløp fra byggeår.
Det er montert takrenner og nedløp av plast. Fremstår i funksjonell stand uten registrerte lekkasjer eller skader. Normal bruksslitasje.

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

TG:2 er satt på grunn av overskredet forventet levetid.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

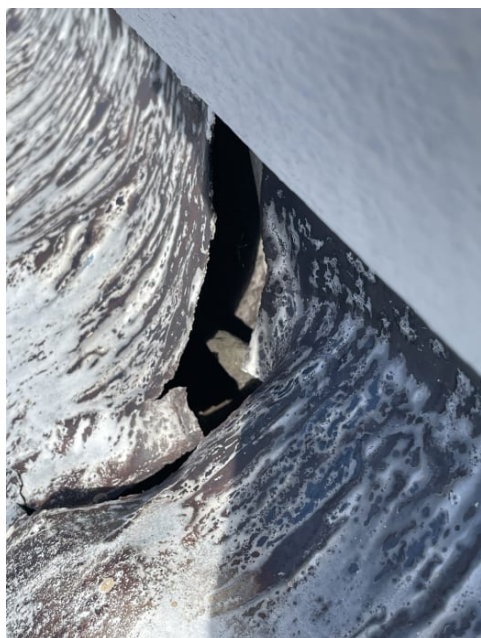
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

6.7 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Takkonstruksjonen er besiktiget fra bakkeplan. For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen er mangelfull eller fraværende. Det er ikke observert synlige luftespalter i gesims på befaringsstidspunktet.	

6.8 Taktekking



Type tekteking	Takstein
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/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tektekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-2
Taktekking av takstein fra byggeår. Det registreres mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Det er påvist skade på beslag i overgang tak-vegg, 2. etg. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Beslag bør utbedres for å hindre fremtidig skade/lekkasje.	

6.9 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 registreres at taket mangler snøfangere. Etter dagens regelverk er det krav til snøfangere på tak med helning over 27 grader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for å lukke avviket.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Toppdekker og overflater i bolig med generelt normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe spenninger og brukslitasje i toppdekker. Det er registrert svellinger i gulvbelegg i 2. etg. Utskiftning er påregnelig. Ingen strakstiltak nødvendig. Utskifting av gulvbelegget anbefales på sikt for å oppnå jevn overflate og bedre estetikk. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.	

6.11 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2

Pipe er fra byggeår, med opprinnelig beslag rundt overgangen mot takteking. På grunn av alder anbefales det å etablere heldekkende beslag rundt skorsteinen for å sikre bedre beskyttelse og redusere risiko for fremtidige lekkasjer.

TG:2 er satt iht alder, restlevetid er usikker.

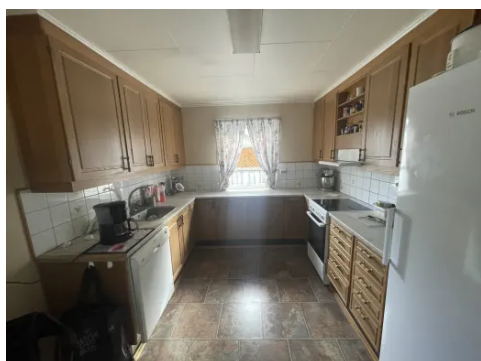
Det ble ikke observert noen visuelle skader eller sprekker ved befaring, ingen umiddelbare behov for tiltak.

Generell info:

Pipe/bly over tak er tilsynelatende ubehandlet, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).

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

6.12 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning er av profilerte fronter med laminert benkeplate. Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater. Det registreres noe misfarging under benkeplaten ved oppvaskmaskin. Ingen umiddelbare behov for tiltak. 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.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Det er etablert mekanisk avtrekk over komfyr. Avtrekket vurderes som tilfredsstillende og uten registrerte avvik.

6.13 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning i 2. etg.

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

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

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Ja

Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år, og anbefales å skiftes ut.

6.14 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-2

Toalettrommet har mekanisk avtrekk som er tilfredsstillende ved funksjonstest. Det er ikke registrert tilluft ved dør. Dette reduserer ventilasjonseffekten og kan gi dårlig luftkvalitet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere spalte under dør for tilstrekkelig luftgjennomstrømning.

6.15 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Trappen mangler håndløper langs den ene veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

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

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.

Ledningsnett

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved en evt. renovering av boligen vil det være hensiktsmessig å oppgradere avløpsrør.

6.17 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Plast
-------------	---------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Det er oppgitt av eier at vannmåler er installert.

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?	Ja
---	----

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 er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det registreres iring og vanddrypp fra kobberrør ved varmtvannsbereider.

Ved testing av to tappesteder samtidig ble det registrert et mindre trykkfall. Forholdet vurderes å være innenfor det akseptable og anses ikke å kreve tiltak.

Ledningsnett

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kobberrør bør utbedres for å hindre videre skader.

6.18 Elektrisk

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

Det er gjennomført en elkontroll datert 05.03.2025 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

Elektriske 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

6.19 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Det er installert varmepumpe fra 2023. Anlegget var i drift ved befaring og fungere som forventet. Normal slitasje og vedlikeholdsbehov må påregnes.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.

6.20 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1984

Størrelse

190

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei



Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.
Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Løsningen er ikke i samsvar med dagens krav, da varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling.

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
Det anbefales å etablere fast tilkobling for å lukke avviket.

6.21 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Villavent avtrekks ventiler på kjøkken og våtrom.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

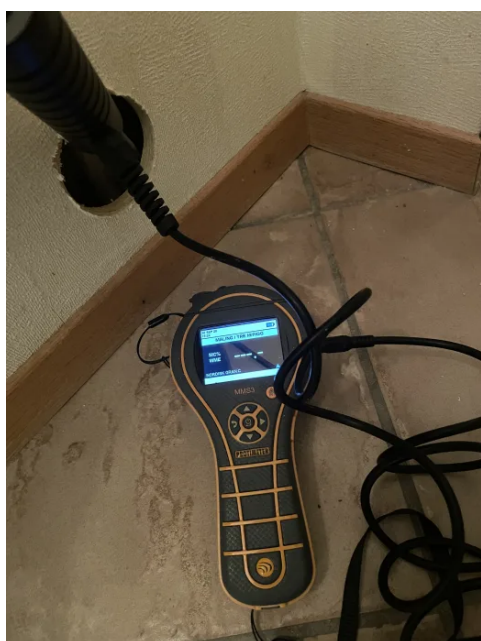
Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Det er etablert mekanisk avtrekk fra våtrom, avtrekk i himling på kjøkken samt kjøkkenvifte.
Ventilasjonsløsningen vurderes som funksjonell. Det er påregnelig med jevnlig vedlikehold og tilsyn for å holde tilfredsstillende effekt.

Det er ikke registrert faste veggventiler, kun ventiler i vinduer. Dette gir redusert lufttilførsel og kan medføre noe svekket luftkvalitet.

6.22 Våtrom: 1. Etg bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.
3 mm fall på gulvflaten, fra dør til dusjkabinett.
Terskel målt til 30 mm
Høydeforskjell fra topp terskel til gulv ved dusjkabinett er målt til 33 mm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Badet er som oppgitt av eier oppgradert rundt 2000.

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

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

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

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

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

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

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Overflater i normal stand iht. alder.

Fall mot sluk er mindre enn dagens referansenivå. Dette kan gi stående vann på gulvet og økt risiko for fuktskader over tid. Utbedring bør vurderes ved rehabilitering.

Det er observert fuktmerker i tak over dusjkabinett, ingen fukt er registrert ved fuktsøk på befaringsdag.

Det registreres hulrom under gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Ingen umiddelbare behov for tiltak.

Det er høy terskel og tilstrekkelig høydeforskjell til sluk, men det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om fuktsikringen.

Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå vannansamling på gulv med tanke på svakt fall.

Dokumentasjon på utførelse av membranoppbrett ved dør bør fremlegges for å bekrefte riktig tetting og redusere risiko for vannlekkasje til tilstøtende rom.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3
Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Tilgang til inspeksjon av sluk må etableres for å lukke avviket.	
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: servant i innredning, dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal bruksslitasje må påregnes	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er registrert tilluft via ventil i vindu. Det er ikke etablert tilluft ved dør. Anbefaler montering av flat terskel for å gi tilstrekkelig luftgjennomstrømning.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.23 Våtrom: 1. Etg vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Vinylbelegg på gulv og panel på vegger.
50 mm høydeforskjell fra top membran ved dør til topp sluk.
Gulv har fall men er mindre enn referansenivå.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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

Ja

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Overflater i normal stand iht. alder.

Gulvet i vaskerommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn referansenivå. Det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette avviket. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet. På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2, som indikerer et avvik fra forskriftskravene uten at dette gir umiddelbar funksjons- eller sikkerhetsrisiko.

Det er registrert at det mangler understøtte ca. 20 cm rundt sluk, hvor gulvbelegget kan trykkes ned ca. 1 cm. Anbefaler nærmere kontroll.

Det er ikke registrert fukt ved målinger på befaringdag.

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

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales nærmere kontroll, samt utbedring av gulv rundt sluk for å forebygge unødig slitasje og skade på gulvbelegget.

Fall bør utbedres i sammenheng med fremtidig renovering.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk	Plast
-----------	-------

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

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
---	-----

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
--	-----

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
---	--------

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det ble ikke registrert vesentlige skader eller lekkasjer ved befaring. Membran er synlig ført under klemring.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år, avhengig av bruk og vedlikehold.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: utslagsvask, opplegg vaskemaskin, varmtvannsbereder.

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

Er det innebygd susterne til klosett?	Nei
---------------------------------------	-----

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitærutstyr fremstår generelt i brukbar stand, noe slitasje iht. alder. Utskiftning er påregnelig ved en fremtidig renovering av vaskerommet.

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
-------------------	------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
-----------------------------------	----

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.
Det er ikke registrert tilluft utover ventil i vindu/dør.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Nærmere kontroll på avtrekks ventil anbefales.
Tilluft under dør bør etableres ved montering av flat terskel for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er ikke foretatt hulltaking da alle rør er utenpåliggende, og synlig kontrollert.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.24 Våtrom: 2. Etg bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Vinylbelegg på gulv og tapet på vegger. Dusjnise med vinylbelegg på både gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Oppgitt av eier at det ble montert vinylbelegg rundt 2000.

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

Ja

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

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

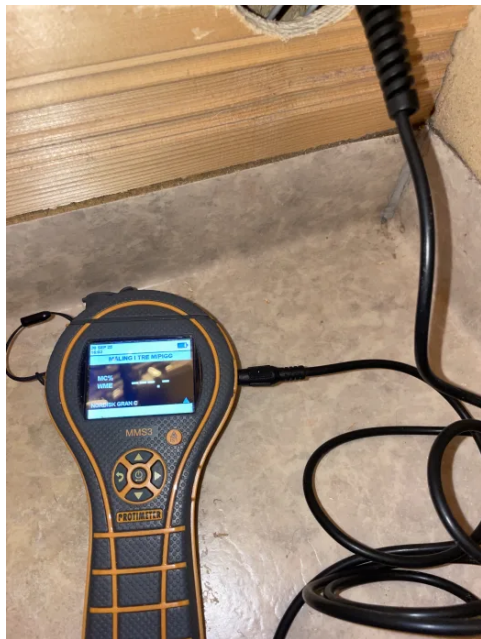
Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei



Oppsummering av overflater

TG-2

Overflater i normal stand iht. alder.

Gulvet har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det er kun etablert sluk inne i dusj. Lekkasjevann utenfor dusjsjonen vil ikke ledes til sluk på grunn av kant rundt dusjnisen er høyere enn terskel. Det er derfor risiko for at vann renner ut gjennom døråpning til omliggende rom.

Det er ikke registrert tilfredsstillende fall i dusj ved funksjonstest.

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

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall til sluk for å sikre effektiv vannavrenning og hindre lekkasje til omliggende rom.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

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

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Membran er synlig ført under klemring i sluk. Tilfredsstillende oppbrett på vegger.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år, avhengig av bruk og vedlikehold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Utbedring av fall og membran bør sees i sammenheng med en fremtidig renovering av badet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: servant, dusjnise, toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal bruksslitasje må påregnes

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke tilfredsstillende sug i kanalen. Ventilasjonsåpningen mangler deksel. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Tiltak bør vurderes for å sikre tilfredsstillende luftutskifting, samt hindre smuss å komme inn i ventilasjonskanalen.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft, og utbedre avtrekk for å tilrettelegge for bedre luftutskifting, samt hindre evt. kondens og fuktskader.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

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

6.25 Våtrom: 2. Etg vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vinylbelegg på gulv og vegger med panel. 35 mm fra topp membran til topp sluk Membran opprett ved dør er målt til 30 mm	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Overflater i normal stand iht. alder. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Funksjon er ivaretatt med tilfredsstillende membran oppbrett. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.	
Anbefalte tiltak overflater	
Utbedring av fall bør sees i sammenheng med fremtidig renovering.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3
Slukrist var fast ved befaring slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Tilgang til sluk for inspeksjon må etableres for å lukke avviket.	
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: utslagsvask.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fremstår i brukbar stand, noe slitasje er påregnelig iht. alder. Utskiftning er påregnelig ved en fremtidig renovering av badet. Ingen umiddelbare behov for tiltak.	

Ventilasjon

Type ventiler	Ingen ventiler
---------------	----------------

Oppsummering av ventilasjon		TG-3
Rommet er ikke ventilert og tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.		
Anbefalte tiltak ventilasjon		
Ventilering av rommet bør etableres.		
Utbedringskostnader ventilasjon		Under 10 000

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

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

6.26 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.28 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.29 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Tilgjengelighet

Ikke relevant