

Vierveien 201 4311 HOMMERSÅK

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2015

BRA: 82 m²

BRA-i: 82 m²

Rapportdato: 29.1.2026 (Gyldig til 29.1.2027)



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

14

TG-2

7

TG-3

0

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

Takstrapporten

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/39535>

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av flatt terreng, ingen registrert konsekvens på befaringdagen.
Balkong, terrasse, platting	Forholdene vurderes som aldersrelaterede. Det anbefales normalt vedlikehold og oppfølging over tid.
Vinduer og dører	Vinduer og dører fra byggeåret med normal aldersslitasje. Registrerte forhold gir ikke behov for umiddelbare tiltak, men indikerer vedlikeholdsbehov over tid.
Yttervegger	Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng, justere musebånd der nødvendig og fjerne ved som er montert inntil kledningen for å bedre utlufting og redusere fuktbelastning.
Takkonstruksjon og loft	Manglende ventilering i takutstikk kan medføre risiko for kondens i takkonstruksjonen. Det ble ikke registrert følgeskader eller tegn til lekkasje ved befaring.
Toalettrom	Naturlig avtrekk alene gir utilstrekkelig ventilasjon under ugunstige klimaforhold. Det mangler drengåpning for kontroll av lekkasje fra innebygde systemer.
Våtrom: Bad	Forholdene vurderes ikke å gi behov for umiddelbare tiltak, men bør følges opp over tid. Eventuell «bom» i flis kan utbedres ved behov.

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

Vinduer på soverom loft tilfredsstillende ikke krav til rømning. Overordnet krav er tilfredsstillende via ytterdører.

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

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

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

Dagslysforhold er ikke kontrollert.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på deler av kjellertrapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstillende ikke gjeldende sikkerhetsnivå.

For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Støttemur oppført i naturstein, ingen spesielle merknader utover manglende rekkverk.

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

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.1.2026

Rapportdato
29.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: Ingvild Hauge Byberg
Navn: Terje Skadberg Byberg

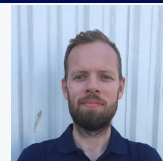
Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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

DUO TAKST AS
R o g a l a n d



Om bygningssakkyndig:

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

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

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

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

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

Egne premisser:

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

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, er stedvis kommentert, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

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

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

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

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

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

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: Vierveien 201, 4311 Hommersåk

Kommunenr: 1108 Gårdsnr: 98 Bruksnr: 553 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 2015 - lht. eiendomsverdi

Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig som er oppført med ringmur/grunnmur av betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler
Etasjeskillet i tre bjelkelag/stubbloft.
Saltak i tre som er tekket med teglstein.
Takrenner/nedløp i aluminium.
Vinduer og dører med isolerglass.
Bygningen er i normal god stand iht. alder.

Anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, og normal bruks slitasje.
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>

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	6	6 Romfordeling: Soverom. - BRA-i (internt bruksareal)	0	0	0
1. etasje	76	76 Romfordeling: Entre/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, wc, og stue/spisestue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	0	0	91
Totalt m²	82	82	0	0	91

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming og manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Tegninger fremvist i ettertid.

Terrasse - 23 m² - TBA

Skifer platting - 68 m² - TBA

Platting har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Kjellerdel har en høyde på 1,89 m, og defineres ikke som målbart areal.

Gulvflate utgjør ca 23 m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring 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?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Antatt normal slitasje på drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år)

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.

Synlig grunnmursplast mot kjeller er avsluttet med klemlist.

Plate/ringmur konstruksjon har ikke synlig grunnmursplast, varierende praksis.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.

Terrenget anbefales å 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.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur, Grunnmur m/kjeller, Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Stag ikke ipusset.

Det registreres stedvis mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

6.3 Kryp kjeller



Beskrivelse

Krypkjeller/kjellerrom med takhøyde på 1,89 m.
Synlig ventilering med veggventiler.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Nei

Er det synlig fukt eller vann i krypprommet?

Nei

Er det synlig sopp/råteskader?

Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i krypprommet

Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 12,8 vektprosent.

Oppsummering av krypkjeller

TG-1

Mye oppbevart på befaringsdagen, noe begrenset tilkomst enkelte steder.
Det ble ikke registrert fukt eller tegn til kondensering av synlig del.
Krypkjeller er en særlig fuktutsatt konstruksjon med små marginer før skader oppstår.
Det er ikke kontrollert om diffusjonstetting er montert i gulv, antatt montert
Krypkjeller skal alltid har tilstrekkelig luftgjennomstrømning og fuktsikring.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Grovkjeller

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-1

Rom under terreng / krypkjeller
Krypkjeller utført i betong. Det ble ikke registrert fukt, vanninntrenging eller saltutslag på synlige flater. Hulltaking er ikke foretatt grunnet betongkonstruksjon og begrenset tilgjengelighet.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse, Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplysning gitt i egenerklæring: 2018 "Skiferterrassene er utført av selger/ufaglært. Treterrassen mot parkeringssiden er utført av selger/ufaglært. Tretrapp fra skiferterrasse ned mot hagen er utført av ufaglært/selger."	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
<p>Registrert tørkesprekker i terrassebord. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søylar, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Avskalling/malingslitt rekkverk på kjellervange ved terrasse. Platting av skifer, stedvis noe retningsavvik, sprekk/avskalling i fuger og stein.</p>	

6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei



Vinduer og dører fra byggeåret.

Merknader:

- Noe mindre iring i hengerer og beslag, påregnelig med vedlikehold/smøring.
 - Stedvis noe krakelering i utvendige overflater, hovedsakelig ytterdører.
 - Mindre riss/sprekk i vinduskarm stue, ingen umiddelbar behov for tiltak.
- Stedvis overflatebehandlinger må påregnes.

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder

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

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

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

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

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

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



6.7 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje i overflater.

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

Museband behøver stedvis mindre justering.

Ved montert inntil kledning, dette hindrer utluftningen av kledningen.

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

Jevnlig rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Stedvis justering av museband.



6.8 Skorstein over tak

Totalvurdering av skorstein over tak**TG-1**

Stålpipes med ildsted stue 1. etasje.

Det ble ikke registrert avvik ved visuell besiktigelse av pipe i 2. etasje eller ved utvendig kontroll fra bakkeplan.

Merknad:

- Branntilsyn utført den 21.07.2022, ingen avvik ble avdekket. Dokumentasjon fremvist.
- Mindre sprekk i brannplate i ildsted.



6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon

Saltak

Type loft

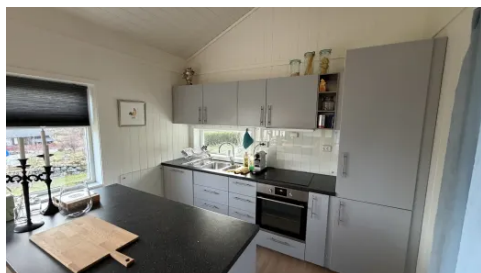
Innredet (lukket konstruksjon)

Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-2
<p>Manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering. Ingen registrerte følgeskader på befaringsdagen.</p> <p>Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.</p> <p>Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forholdet bør følges opp, og forbedring av ventilering vurderes ved senere arbeider.	

6.10 Takteking



Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-1
<p>Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.</p> <p>Tilstand er satt iht alder.</p> <p>Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.</p>	



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 med slette fronter og laminert benkeplate. Integrerte hvitevarer. Innredning fremstår i god stand iht. alder, mindre bruksmerker registrert.

Merknad:

-Påregnelig med mindre justering av fronter.

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.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

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

6.12 Lovlighet / HMS

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
--	----

Vinduer på soverom loft tilfredsstillende ikke krav til rømning. Overordnet krav er tilfredsstillt via ytterdører.

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

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

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

Dagslysforhold er ikke kontrollert.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
--	-----

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
<p>Rekkverk på deler av kjellertrapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstillende ikke gjeldende sikkerhetsnivå.</p> <p>For lav rekkverkhøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.</p> <p>Støttemur oppført i naturstein, ingen spesielle merknader utover manglende rekkverk.</p> <p>Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.</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?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
<p>Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.</p> <p>Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.</p>	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.13 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Ja
Er det manglende drengåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd systerne?	Ja

Oppsummering av toalettrom

TG-2

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

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd systerne til klosettet.

Vegg hengt toalett montert i 2018, arbeid utført av PS. Håland as.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprette mekanisk ventilering.

Innhente dokumentasjon på annen godkjent løsning for innebygget systerne, eventuelt monterte waterguard.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Opplysninger gitt av eier: "Rørlegger la avløp fra bad ut til dreneringsgrøft under bygging. Maskinentreprenør glemte å koble denne på avløpsnett. Sen avrenning i dusj første år etter overtakelse førte til klage og feil ble oppdaget. Stolt Bolig (utbygger) rettet feilen utendørs med å koble avløpsrør til avløpsnettet." "Det dryppet fra varmtvannsbereider i kjeller ned på betonggulv. Dette er utbedret av rørlegger P.S. Håland."</p>	
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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
<p>Bygningens avløpsrør fra 2015/2018, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.</p> <p>Eier opplyser at fritidsbolig ble koblet til sortvann (avløpsanlegg/reanseanlegg) via Naustervik Avløpsforening i 2018. Drift av anlegget har i ettertid blitt overtatt av Sandnes kommune. For ytterligere informasjon konferer med eier.</p>	



Type anlegg

Kobber, Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Bygningens avløpsrør fra 2015/2018, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Ledningsnett

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

Eier opplyser at fritidsbolig ble koblet til sortvann (avløpsanlegg/reanseanlegg) via Naustervik Avløpsforening i 2018.

Drift av anlegget har i ettertid blitt overtatt av Sandnes kommune. For ytterligere informasjon konferer med eier.

Er det etablert fordelerskap?

Ja

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Vannrør fra byggeår og ved tilkobling av brønn/Naustavik velforening i 2018.

-Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

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

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

6.16 Elektrisk

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

Oppsummering av elektrisk

Elektriske anlegget fra byggeåret.

-Samsvarserklæring for el-anlegg fremvist.

-El-kontroll utført i 24.06.2024, registrert avvik, sak avsluttet. Dokumentasjon fremvist.

-Ny måler montert i 2016.

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 bygningsakkyndig 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.



6.17 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Krypkjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2015

Størrelse

200L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvansbereder

TG-1

Bereider fra byggeåret, ingen avvik registrert.

-Ekspanjons tank montert i 2022.

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Det dryppet fra varmtvansbereder som står i kjelleren ned på betonggulvet.

Dette er utbedret av rørlegger PS Håland Rør."

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.

6.18 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, øvrige rom er ventiler via ventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Naturlig ventilering via vindus ventiler og mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

Ingen utilstrekkelig ventilering registrert på befaringsdagen.

Kondensering kan oppstå ved bruksendring av bolig, anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering.

6.19 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
 Utstyr: Dusjnisse, vannuttak for vaskemaskin, og servant i innredning.
 Mekanisk avtrekk.
 Varmekabler i gulv.
 Ca 13 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusj.
 Ca 6 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist hjelpesluk
 17-20 mm dørterske, synlig oppbrett av membran ved dørterskel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

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

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

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

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? Nei

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

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

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

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

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Vindu står i våtsone, montert dusjdør, ingen behov for tiltak.
- Registrert "bom", mangelfull dekning/heft av fliselim under en flis ved hjelpe sluk. Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak. "Bom" kan utbedres med bi-imp eller lignende.
- Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling, funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

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

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

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

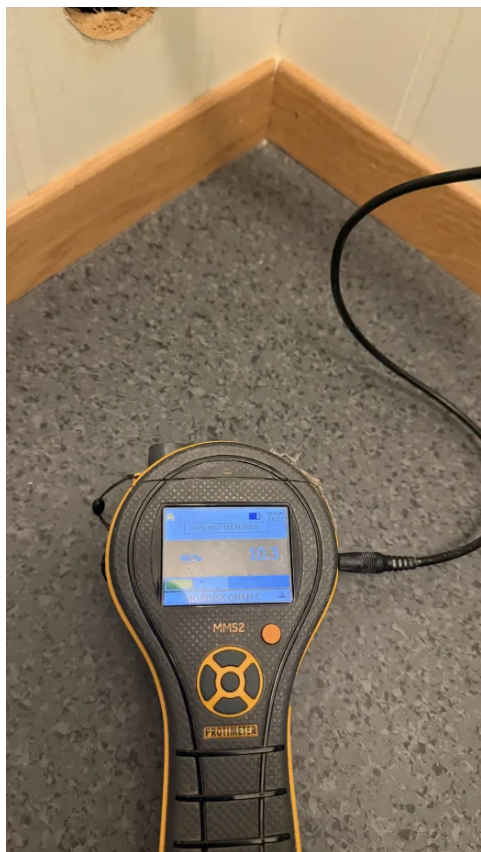
Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

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

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



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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, vannuttak for vaskemaskin, og servant i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	

Ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

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

6.20 Overflater

Beskrivelse

Innvendig gulv av parkett.
Vegg og takoverflater av mdf plater/panel.
Hvitmalt glatte dører.

Oppsummering

TG-1

Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt. Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy. Stedvis gliper i overgang parkett/gulvlist, dette skyldes krymp/svinn i betongen. Stedvis småhakk, spenninger, og noe falming på parkett, påregnelig normalt.

6.21 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med hvit slett utførelse, normal slitasje i overflater og låskasser.
Merknader:
-Skyvedør er noe stri å betjene, behøver mindre justering.

6.22 Opplysning/annet

Beskrivelse

Opplysning gitt i egenerklæring:
"41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
◆ Ja
* Frivillig medlemskap i Naustervik Hytteforening.
* Pliktig medlemskap i Naustervik Hyttevann
* Pliktig medlemskap i Naustervik Avløpsforening. Medlemmene er ansvarlig for privat avløpsnett fra hyttevegg ned til slamskille. Sandnes kommune er ansvarlig for slamskille og drift av denne. Sandnes kommune fakturerer for renovasjon og avløp (tømming av slamskille).
* Tinglyst rett til vann fra felles borehull (Naustervik Hyttevann).
* Tinglyst rett til tilkobling til utslippsledning for gråvann med tilhørende slamskille og utslippsledning til sjøen (Naustervik Avløpsforening).
* Tinglyst veirett fra Vierveien ned til egen tomt"

6.23 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral