

Tegeveien 5 4310 HOMMERSÅK

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1983

BRA: 237 m²

BRA-i: 237 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

1

TG-2

25

TG-3

4

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32131>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Støttemur

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Rekkverk/ hekk må etableres, kostnader er kun for å etablere ett forenklet rekkverk med netting eller tett hekk.

For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmurer når forholdene ligger til rette.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod.

Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fuktnnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering. Utbedringskostnader må betraktes som ca, må innhentes tilbud fra minst 3 håndverkere før tiltak gjennomføres og disse tilbudene kan være høyere enn estimerte kostnader. Utbedringen gjelder i hovedsak å fjerne dagens vegger og sette opp på ny i tilsvarende tilstand, eventuelle oppgraderinger/ behov for vedlikehold er ikke hensyntatt.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Bad og vaskerom

Oppsummering

Våtrom må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsgrad 3 velges da det er utett belegget rundt sluk i vaskerom og bad og utettheter i baderomstapet dusjsjonen.

Anbefalte tiltak

Våtrom må totalrenoveres.

Pga skader i overflater kan det være skjulte feil og mangler.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Øvrig: Utvendig trapp

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Rekkverk må etableres, kostnader er kun for å etablere rekkverk.

For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmur når forholdene ligger til rette.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

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

Terreng rundt boligen er flatt, med stedvis fall inn mot boligen fra gårdsrommet mot boenheten. Risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen og skader i kjeller/sokkeletasje.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

TG 2 velges på bakgrunn av blant annet alder, manglende innpussing av armeringsstag, avskalling rundt ventiler og øvrige steder på grunnmuren.

Medfører til at overflatevann kan gi redusert levetid på armering som over tid medfører redusert brukstid på grunnmur.

Grunnmur av betong eller blokker har en forventet levetid på 20-60 år.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing. Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres skjevheter i terrassebord. Bytte/ vedlikehold må påregnes. Enkelte terrassebord er løse og det kan ikke utelukkes råte i bjelkelag under som følger. Over tid vil skiferheller løsne/ ha bevegelser og tiltak må påregnes.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Påvist skade i glass på skyvedørs vindu.

Registreres punktert glass på vinduer.

Karmer er værslitte.

Innvendig har karm/ rammer fuktmerker som mest sannsynlig skyldes utettheter eller kondens.

Takvindu loft lar seg ikke åpne på befaringsdagen. Begrenset bruk og råte som konsekvens.

Anbefalte tiltak

Vinduer og dører i boligen anbefales byttet. Ytterligere undersøkelser av lukkede veggkonstruksjoner ved oppgradering.

Yttervegger

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av blant annet at bygningsdelen har passert sin forventede levetid. Bindingsverk av tre en forventet levetid på 40 – 80 år.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Grunnet alder, erfaringsmessig utvendig tetting og til dels tilstand på vinduer/ dører kan det ikke utelukkes enkelte skader i lukket konstruksjon selv om eier ikke har observert feil/ mangler i vegg der vindu ble byttet som følge av råte.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Netting i ventil for lagringsrom er rustet bort, kan medføre at skadedyr/ dyr finner veien inn på loftet. Registrert misfarging i undertak, kan være symptom på utilstrekkelig lufting eksempelvis pga. luftespalte i raft er stedvis redusert, luftkanal for våtrom eller manglende dampsperre/ pakninger i kottdører som medfører at varm luft finner veien inn i kott og kondenserer. Konsekvens er redusert levetid på undertak og kan være andre skader som ikke er observert/ påvist som følge av manglende gulv i kott.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Renner og nedløp

Oppsummering

Tilstandsgraden vurderes med den bakgrunn at mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Normalt har takrenner og nedløp en forventet brukstid på ca. 25–35 år, mens dagens system er ca. 42 år gammelt. På samme måte er de utvendige beslagene, som skulle hatt en brukstid på ca. 15–35 år, nå også ca. 42 år gamle. Denne betraktelige overstigningen av forventet levetid indikerer en redusert gjenstående levetid på de installerte komponentene. Som følge av den reduserte gjenværende levetiden øker risikoen for at lekkasjer oppstår, særlig i ender og skjøter, noe som kan medføre ytterligere skader og kostnader ved vedlikehold eller reparasjoner.

Anbefalte tiltak

Anbefales å foreta halvårlig rensk av renner/ nedløp og gjennomspyling hvert 5 år for å forlenge levetid/ funksjonsevne. Byttes ved behov eller bytte av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset.

Se ellers kommentar/ vurderinger for loft.

For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Taktekking

Oppsummering

Taktekking av betongstein, visuelt vurdert fra bakkenivå da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å klatre på tak.

Undertak ved lekter/ strø er derfor ikke besiktiget/ kontrollert.

Det gjøres derfor en skjønsmessig vurdering av forholdende ut fra alder og gjenværende forventet brukstid.

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

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Beslag/ tetting rundt pipe er ca 42 år gamle på befaringsdagen, forventet brukstid er ca. 15 - 35 år, som følge av den reduserte gjenværende levetiden øker risikoen for at lekkasjer oppstår. Noe som kan medføre ytterligere skader og kostnader ved vedlikehold eller reparasjoner.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig. Innvendig anbefales det å foreta utvidet kontroll av lukkede konstruksjoner for å bekrefte/ avkrefte skjulte feil og mangler.

Utstyr på tak

Oppsummering

Ved gjennomgang av bygningen ble det avdekket at snøfangere mangler på hele eller deler av taket. Den bygningssakkyndige vurderer at det i denne situasjonen ikke foreligger et krav om snøfangere. Likevel er tilstandsgrad 2 gitt på bakgrunn av avviket, da snøfangere mangler i henhold til NS 3600:2018, selv når det ikke formelt stilles krav til dette. Mangelen på snøfangere kan medføre risiko for liv og helse, særlig under forhold med store snømengder og ved snøavrenning fra taket, noe som understreker at det er nødvendig å etablere snøfangere for å redusere denne faren.

Anbefalte tiltak

Snøfangere må etableres for å lukke avviket. Kan utføres ved bytte av taktekking. Før tiltak gjennomføres må det foretas undersøkelser av bærende konstruksjoner.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

1. Påvist lokale skjevheter 10 - 20 mm.

6. Påvist totale skjevheter 15 - 30 mm.

ÅRSAK:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik for skjevheter ikke er oppfylt.

I kjeller er antatt årsak skjevheter i betongdekke og overflaten er ikke avrettet før tildekning.

Mulig årsak er som følge av krymp i konstruksjonsvirke (yttervegger/ etasjeskiller), i enkelte tilfeller kan årsak være underdimensjonert bjelkelag.

KONSEKVENNS:

I ytterste konsekvens kan det være indikasjoner på setninger, det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken utføres ved bytte av gulv.

Anbefalte tiltak

Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak til skjevheter i konstruksjonen og kartlegge omfanget av tiltak.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken med slette/ glatte fronter, benkeplate, kjøkkenvask og 1-greps kran.

Det gjøres oppmerksom på at hvitevarer ikke er tilstandsvurdert og henviser derfor til eiers egenerklæring.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet manglende lekkasjedetektor, komfyrvakt og forventet levetid/ brukstid på kjøkken er normalt 20 - 30 år, befaringsdagspunktet ca alder er 42 år. Alder vil ha flere konsekvenser, eventuelt fuktskader som følge av manglende lekkasjedeteksjon, redusert bruk av skuffer/ skapdører etc.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkken byttes ved behov/ eget ønske. Tiltaket kan ses i sammenheng med større vedlikehold av underetasje som inkluderer blant annet oppgradering av vann og avløpsrør.

Oppsummering av avtrekk

1. Mekanisk avtrekk har som følge av alder en redusert levetid. På befaringsdagen er forventet alder ca 42 år og forventet alder/ brukstid på mekaniske avtrekk er ca 10 - 20 år. Eksempelvis kan ventilatorer være mindre effektive, energieffektiv, og støv eller fett kan redusere luftstrømmen. Ueffektive systemer krever mer energi for å opprettholde ytelsen, noe som kan øke driftskostnadene. Gamle systemer er mer utsatt for feil og kan kreve hyppigere reparasjoner.

Anbefalte tiltak avtrekk

Etter 10 år er det ofte lurt å evaluere behovet for oppgradering eller utskifting av mekaniske avtrekk for å sikre optimal funksjon og energieffektivitet.

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter, benkeplate, kjøkkenvask og 1-greps kran.

Det gjøres oppmerksom på at hvitevarer ikke er tilstandsvurdert og henviser derfor til eiers egenerklæring.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet manglende lekkasjedetektor, komfyrvakt og forventet levetid/ brukstid på kjøkken er normalt 20 - 30 år, befaringsdagspunktet ca alder er 42 år. Alder vil ha flere konsekvenser, eventuelt fuktskader som følge av manglende lekkasjedeteksjon, redusert bruk av skuffer/ skapdører etc.

Eier opplyser ved bruk at enkelte skuffer har redusert bruksfunksjon og det er slitasje i overflaten.

Av øvrige observasjoner kan blant annet nevnes mindre skader i parkett rundt kjøleskap, mest sannsynlig som følge av kondens fra ett tidligere kjøleskap ifølge eier.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkken byttes ved behov/ eget ønske. Tiltaket kan ses i sammenheng med større vedlikehold vann og avløpsrør til etasjen.

Oppsummering av avtrekk

1. Mekanisk avtrekk har som følge av alder en redusert levetid. På befaringsdagen er forventet alder ca 20 år og forventet alder/ brukstid på mekaniske avtrekk er ca 10 - 20 år. Eksempelvis kan ventilatorer være mindre effektive, energieffektiv, og støv eller fett kan redusere luftstrømmen. Ueffektive systemer krever mer energi for å opprettholde ytelsen, noe som kan øke driftskostnadene. Gamle systemer er mer utsatt for feil og kan kreve hyppigere reparasjoner.

2. På befaringsdagen ble det observert at lys ikke fungerer. Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet nedsatt funksjon som følge av defekt lys. Manglende lys kan medføre at matlagings funksjon begrenses, mest nærliggende årsak er at pære har sluttet å fungere, i ytterste konsekvens kan sokkel være defekt som anbefales videre undersøkt ved el-kontroll.

Anbefalte tiltak avtrekk

Etter 10 år er det ofte lurt å evaluere behovet for oppgradering eller utskifting av mekaniske avtrekk for å sikre optimal funksjon og energieffektivitet.

Trapp

Oppsummering

1. I trappeløp er det montert håndløper på en side, iht. dagens krav er det krav til håndløper på begge sider, dette kravet er i hovedsak tilbakeført til 1969 forskriftene. Tilstandsgrad 2 velges da avviket er en feil utførelse fra datidens krav. Manglende håndløpere kan medføre en redusert personsikkerhet når man benytter trappen.

2. Lav høyde i trapp til loft, krav til fri høyde i trappeløp er 2 m fra framkant trappetrinn i konstruksjonen ovenfor. Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av avvik fra byggeår/ forventet etableringsår for trapp til loftetasje. Ved utbedring kan det forekomme kostnader til utbedring av etasjeskillet, omfang er vanskelig å si noe om utover at det vil være krav til byggesøknader og mulige avstivninger av konstruksjon.

3. Manglende rekkverk i deler av trapp på loft, mangler retur rekkverk ved første trinn. Ellers er det observert rekkverk i trappen iht. datidens krav. Tilstandsgrad 2 velges da mangelen vurderes å være ett mindre avvik som vil ha en mindre konsekvens og kan utbedres når håndløper etableres på begge sider.

4. Mellom rekkverksspiler i rekkverk er det påvist avstand over 10 cm. Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av endring i byggeforskrifter fra byggeår/ etableringsår pga. sikkerhetsmessige forhold. Dagens forhold gir en redusert trygghetsfølelse og kan være en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak

Overnevnte observasjoner anbefales utbedret. Kan utføres ved oppgradering av trapp eller som egne tiltak. Utføres ved eget behov/ ønske.

Avløpsrør

Oppsummering

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

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

Iht. Byggforskeriens, Levetider for sanitær-installasjoner i boliger har, plastrør en forventet teknisk levetid på 25 - 75 år, anbefalt brukstid på 50 år.

Kloakk er ikke luftet over tak, avsluttet i kott på loft, kan medføre at vannlås suges tomme, fuktskader på loft/ kott og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

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

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

Iht. Byggforskeriens, Levetider for sanitær-installasjoner i boliger har kobberrør en forventet teknisk levetid på 25 - 75 år, anbefalt brukstid på 50 år.

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

Merknad.

- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

- Kurs 7 - Lys stue, har løst ut enkelte ganger. Antar forårsaket av tilkoplet utstyr.

Nye varmekabler på bad, til befaringsdagen er det ikke fremlagt samsvarserklæring på arbeidet.

Eier opplyser om at det er gjennomført en elkontroll i 2007, avvikene skal ifølge eier være utbedret i egen regi.

TG-2 er satt pga. sprekk i stikk, manglende dokumentasjon/ samsvarserklæringer.

Kan derfor ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av den forenklede kontroll ihht forskrift, se ellers selgers egenerklæring/ informasjon.

Anbefalte tiltak

Utvidet el- kontroll av anlegget iht. standard fra DLE (Det lokale Eltilsyn) for å avdekke/ fjerne eventuelle feil/ mangler på anlegget.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Berederen er plassert i rom med sluk, men gulvet har ikke tilfredsstillende tettesjikt eller fall til sluk, se vurdering for våtrom kjeller.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

TG 2 settes på bakgrunn av at dagens krav til ventilasjon ikke er oppnådd og det er tegn til kondensskader i vinduer som er indikasjon på at ventiler ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Ved oppgradering av boligen anbefales å etablere balansert ventilasjon.

Våtrom: Bad 1. etasje

Oppsummering av overflater

1. På befaringsdagen vil ikke lekkasjevann ledes til sluk i dusj pga. oppkant, etablert sluk under badekar. Høydeforskjell fra topp sluk til topp dør er ved måling ca 20 mm og relativt flatt gulv, det kan derfor ved lekkasjer være risiko for at lekkasjevann ledes ut av våtrommet og ikke til sluket med påfølgende skader.

2. Vindu og dør er etablert i våtsoner. Ved normal bruk vil det ikke være fare for skader da dusjnisse har forheng og vannsprut fra badekar/ vask er begrenset. Tilstandsgrad 2 velges likevel pga. vindu og dør er i trevirke og er vurdert som uegnede materialer i våtsoner. Dersom tettesjiktet ikke er tilstrekkelig utført kan det være skjulte feil og mangler. Dørbladet kan svelle.

3. Rundt installasjon for vask er det observert mindre skade i våtromstapet, kan medføre til ved overflatevann ikke tørkes opp skader på vegg.

Anbefalte tiltak overflater

"Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Våtrommet anbefales som del av større vedlikehold i boligen å oppgraderes.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

1. Sluk under badekar har begrenset tilkomst for vurdering, tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av NS3600 og lite tilgjengelig sluk. Kan medføre at sluket ikke renses like ofte som sluk i dusj. Ved tett sluk vil bruksvann ledes ut på gulv.

2. Tettesjiktet og sluk har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Iht. Byggforskeriens, Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har sluker (plast/ rustfritt stål/ støpejern) en forventet levetid på 25 - 75 år, anbefalt brukstid er 50 år.

Iht. Byggforskeriens, Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har membran (belegg) en forventet levetid på 10 - 30 år.

På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid.

3. Manglende tetting rundt avløp under vask som kan medføre til at lekkasjevann ledes inn i lukket konstruksjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres skader på badekar, normalt alder tatt i betraktning. Tilstandsgrad 2 velges da skade kan gi badekaret en redusert brukstid.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Bytte badekar ved behov.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk eller ved oppgradering av boligen etablere avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Loftsetasjen er innredet til boligformål uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

U. og 1. etasje er innvendige vegger og rom fjernet/ har endret bruk.

Eier opplyser at deler av u. etasje har vært utleid som hybel, hybel er ikke godkjent.

Eier opplyser at det er lydhimling mellom 1. etasje og kjeller i alle rom utenom vaskerom..

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse fremvist, datert 28.12.1983.

Boligen er ikke i henhold til godkjente tegninger.

Anbefales å ta kontakt med byggesakskontoret for en uttalelse.

Tiltak vurderes deretter.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.5.2025

Rapportdato
3.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Odd Arne Botnehagen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

EIERS OPPLYSNINGER PÅ BEFARINGSDAGEN UTOVER EGENERKLÆRING

Eier opplyser at det er lydhimling mellom 1. etasje og kjeller i alle rom utenom boder.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Anders Serigstad**
Firma: **Eiendom Consult Jæren**
Adresse: **Vardheivegen 13, 4340 Bryne**

Telefon: **95960288**
Epost: **walther@eiendom-consult.no**

Eiendom Consult



Om bygningssakkyndig:

Faglig leder, Energirådgiver og Bygningssakkyndig i Eiendom Consult.

Egne premisser:

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Det blir ikke gitt tilstandsgrad på utvendige boder, garasjer eller øvrige bygningsdeler som ikke skal kontrolleres iht. forskriftens krav.

Bygningsdelen kan derfor ha feil/ mangler og kjøper oppfordres særlig til egne undersøkelser for tilstand.

Det er alltid fra den byggsakkyndiges side en vurdering om å redusere eventuelt vann på overflater og det anbefales å benytte nal til eventuelt gjenstående vann på overflater.

Det er selgers opplysninger på befaringen, egenerklæring og takstmannens vurderinger som er utgangspunktet for taksten.

Enkelte opplysninger er også innhentet fra byggesaksmappe fra Kommunen.

Eier/ oppdragsgiver/ selger har mottatt Eierskifterapporten og bekreftet at den er gjennomlest og godkjent.

Uriktige, eller manglende opplysninger er eier/ oppdragsgiver/ selgers ansvar.

Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper.

Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som kan ha begrensninger selv om den byggsakkyndige foretar hulltaking i enkelte rom i kjeller og tilstøtende rom for våtrom.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

Informasjon om boligen

Adresse: **Tegeveien 5, 4310 Hommersåk**

Kommunenr: **1108**

Gårdsnr: **109**

Bruksnr: **409**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1983 - Opplysning gitt av eier**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

TOMT

Eiendommen er pent opparbeidet med plen, skiferheller, plattinger.

UTVENDIG OVERFLATE

UTVENDIG TAK: Betongstein

YTTERVEGG: Trekledning og tegl forblending

GRUNNMUR/ FUNDAMENT: Betong, fundament er ikke synlig.

INNVENDIGE OVERFLATER

U. ETASJE:

INNVENDIG TAK: Slett overmalt tak i de fleste rom.

INNVENDIG VEGG: Overmalt/ tapetserte vegger, innslag av panel. Ikke overmalt gips stedvis.

INNVENDIG GULV: Variert, parkett/ laminat, flis, belegg, overmalt betong.

1. ETASJE:

INNVENDIG TAK: Slett overmalt tak i de fleste rom, innslag av trepanel

INNVENDIG VEGG: Overmalt/ tapetserte vegger, innslag av panel.

INNVENDIG GULV: Variert, parkett/ laminat, flis, belegg

LOFT ETASJE:

INNVENDIG TAK: Trepanel

INNVENDIG VEGG: Trepanel

INNVENDIG GULV: Tregulv

OPPVARMING

- elektrisk/ varmekabler

- ildsted

BYGNINGSSAKKYNDIGS VURDERING

Boligen fremstår i ok stand ut fra alder, tilstandsgrader skyldes i hovedsak alder/ feil/ mangler ved boligen.

Oppgraderinger som følge av alder må påregnes.

Gjøres oppmerksom på at kontroll er foretatt visuelt med unntak av hulltaking mot våtrom og rom under terreng der eier ga tilkomst.

Kan derfor være skjulte feil og mangler som ikke lar seg kontrollere pga tilkomst.

Anbefales å lese gjennom rapporten i sin helhet.

BYGNINGSSAKKYNDIGS UAVHENGIGHET

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Bygningssakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	110	110	0	0	23
1. etasje	115	115	0	0	49
Loft	12	12	0	0	0
Totalt m²	237	237	0	0	72

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	52	12	40
Totalt m²	52	12	40

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	110	77	33	Vindfang, gang m. trapp, Vaskerom, Bad, Kjellerstue	3 boder. 1 bod er i bruk som soverom/ sovealkove for tidl. hybel utleie. Godkjent som bod, vurdert som bod.
1. etasje	115	115	0	Vindfang, Bad, Gang, 3 soverom, Stue og Kjøkken	
Loft	12	12	0	Loftstue, soverom	Diverse kott og lagringsrom, ikke målbart areal. Kun del av lagringsrom og areal med gulv i loftstue/ soverom er medtatt i ALH.
Totalt m²	237	204	33		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

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

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

6. Hovedrapport

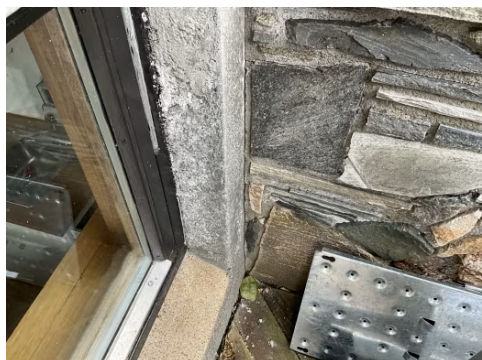
6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Boligen er oppført med ringmur og nedgravd kjeller/ sokkeletasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at dreneringen er fra byggeår. Eier opplyser videre om følgende tiltak på terrengforhold: Beleggningsstein i gårdsrom foran hovedinngang opp mot vei fra 1990 Beleggningsstein carport 2006/ 2007 Skifer terrasse 2006/ 2007 Skifer nedenfor sokkel 2024	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten/ funksjon usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Terreng rundt boligen er flatt, med stedvis fall inn mot boligen fra gårdsrommet mot boenheten. Risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen og skader i kjeller/ sokkeletasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.	

6.2 Grunnmur og fundament



Foto viser avskalling rundt ventiller også observert stedvis på grunnmur. Stag som er ført gjennom grunnmuren er ikke innpusset.



Rundt vinduer i kjeller er avskalling i grunnmuren påvist.

Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/underetasje

Fundament er skjult og tildekket og lar seg ikke kontrollere ut fra visuell kontroll.
Grunnmur av betong fra byggeår ifølge eier.

Type byggegrunn

Byggegrunn av løsmasse

Opplysning gitt av eier.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile, det er ikke gitt opplysninger fra eier/ oppdragsgiver om endringer i forholdene.

Type grunnmur i kjeller

Betong

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene.
Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

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

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

TG 2 velges på bakgrunn av blant annet alder, manglende innpussing av armeringsstag, avskalling rundt ventiler og øvrige steder på grunnmuren.
Medfører til at overflatevann kan gi redusert levetid på armering som over tid medfører redusert brukstid på grunnmur.
Grunnmur av betong eller blokker har en forventet levetid på 20-60 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing. Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

6.3 Støttemur



Støttemur mot gangsti/ lekeplass.

Beskrivelse

Etablert støttemurer mot lekeplass/ gangsti nedenfor boligen.
Rundt boligen er det oppført enkelte støttemurer mot naboer.
Eier opplyser at støttemur mellom nr. 3 og 5 er naboens ansvar for vedlikehold og tilstand.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ikke kontrollerbart

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

Ja

Oppsummering av støttemur

TG-3

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



Støttemur mellom nivåer ved platting/ terrasse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk/ hekk må etableres, kostnader er kun for å etablere ett forenklet rekkverk med netting eller tett hekk.

For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmur når forholdene ligger til rette.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.4 Rom under terreng



Foto viser fuktmåling i lukket konstruksjon, på befaringsdagen ca 36,5 vekt%, dette er over grenseverdien for når råte kan oppstå i lukket konstruksjon.

Type rom under terreng

Innredet

Sokkeletasje er innredet med rom for varig opphold og lagring.

Innvendige overflater er tildekket og kontrollen er begrenset som følge av dette.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon.

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og med hulltaking i kombinasjon med fuktmålinger, ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader.

Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår, spesielt ved isolering på innsiden av kjeller uten isolasjon på utsiden.

Dette fører til at man flytter duggpunktet i vegg og kondens kan forekomme inne konstruksjonen. Det bemerkes at denne boligen ikke trenger å være i dårligere stand enn i all hovedsak tilsvarende boliger med denne konstruksjonstypen, men det er byggfaglig riktig, fra et objektivt synspunkt, å gjøre oppmerksom på forholdet.

For full forvisning om tilstand må åpninger av konstruksjonen foretas, noe som ikke ble utført.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Se egenerklæring.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod.

Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fukttinnhold som er over fargrensen for utvikling av skader.

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i vegg. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering. Utbedringskostnader må betraktes som ca, må innhentes tilbud fra minst 3 håndverkere før tiltak gjennomføres og disse tilbudene kan være høyere enn estimerte kostnader. Utbedringen gjelder i hovedsak å fjerne dagens vegger og sette opp på ny i tilsvarende tilstand, eventuelle oppgraderinger/ behov for vedlikehold er ikke hensyntatt.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.5 Balkong, terrasse, platting



Foto viser treplatting fra byggeår.



Foto viser platting med skiferheller fra 2006.

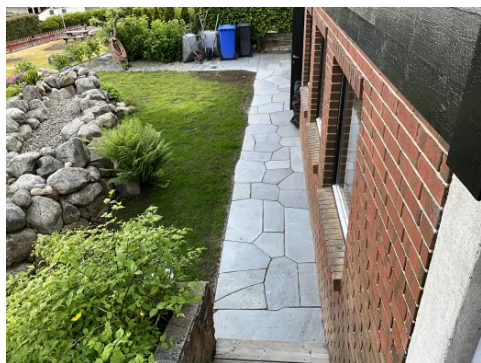


Foto viser skiferheller lagt i sand utenfor u. etasje/ sokkeletasje.

Type

Platting, Terrasse

Etablert terrasser/ plattinger i ulike nivåer, med trapper.
Treplatting fra 1993/94, platting med skifer utenfor stue og soverom fra 2006 og ny skifer på sand i 2024 ifølge eier.
Opplysninger gitt av eier.
For krav til rekkverk, se støttemur.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Se tiltak drenering, platting fra byggeår, trapper i perioden 2004 - 2024.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Er det krav til rekkverk?

Nei

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Det registreres skjevheter i terrassebord. Bytte/ vedlikehold må påregnes. Enkelte terrassebord er løse og det kan ikke utelukkes råte i bjelkelag under som følger. Over tid vil skiferheller løsne/ ha bevegelser og tiltak må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

6.6 Vinduer og dører



Foto viser eksempel på funksjonstest og fuktmåling i fuktmerker. På befaringsdagen ble det registrert verdier under grenseverdi for råte, tilstand i karm/ ramme tilsier likevel at vinduer og dører bør byttes.



Foto viser eksempel på punktert glass og fuktskader/ merker i karm/ ramme.

Beskrivelse

Vinduer og dører i hovedsak fra byggeår.
Takvinduer fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ett vindu soverom er byttet av eier ved faglært sønn i 2025.
Takvindu fra 1990.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Påvist skade i glass på skyvedørs vindu.
Registreres punktert glass på vinduer.

Karm er værslitte.

Innvendig har karm/ rammer fuktmerker som mest sannsynlig skyldes utettheter eller kondens.

Takvindu loft lar seg ikke åpne på befaringsdagen. Begrenset bruk og råte som konsekvens.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer og dører i boligen anbefales byttet. Ytterligere undersøkelser av lukkede veggkonstruksjoner ved oppgradering.

6.7 Yttervegger

Type fasade

Liggende kledning, Teglstein

Utvendig fasade er tildekket med trekledning og teglforblending på brystvegg sokkel.

Innvendig er overflatene platebeslått og i hovedsak er konstruksjonen lukket med begrenset mulighet for kontroll av lukkede konstruksjoner.

Det er ikke foretatt kontroll av de lukkede konstruksjoner utover kontroll på tilgjengelig overflater, det er ikke gitt opplysninger fra eier om øvrige feil/ mangler på konstruksjon.

Innvendige veggflater er visuelt kontrollert på synlige overflater, i enkelte tilfeller er særlig tunge møbler (garderobeskap, seksjoner, kråskap over 25 kg) ikke flyttet på.

Der slike særlig tyngre møbler er montert på yttervegg kan det være muligheter for utvikling av muggvekst som følge av kondens.

Overflater fremstår å ha en normal bruksslitasje på synlig del, hull etter bilde etc. er normalt i en brukt bolig.

Det lar seg ikke kontrollere overgang mellom grunnmur og fasade uten tilstrekkelige åpninger, vurdering gjøres ellers ut fra alder og at utførelsen er utført iht. datidens anbefalinger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Normalt vedlikehold, overflatebehandlet i 2025, ifølge eier.	
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?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
TG-2	
Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av blant annet at bygningsdelen har passert sin forventede levetid. Bindingsverk av tre en forventet levetid på 40 - 80 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Grunnet alder, erfaringsmessig utvendig tetting og til dels tilstand på vinduer/ dører kan det ikke utelukkes enkelte skader i lukket konstruksjon selv om eier ikke har observert feil/ mangler i vegg der vindu ble byttet som følge av råte.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Foto viser eksempel på fuktmerker i undertaket.

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Loftet består av innredet deler, på befaringsdagen i bruk som lagringsrom, soverom og stue. Ifølge eier er loftet innredet kort tid etter byggeår, se egenerklæring.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-2	
Netting i ventil for lagringsrom er rustet bort, kan medføre at skadedyr/ dyr finner veien inn på loftet. Registrert misfarging i undertak, kan være symptom på utilstrekkelig lufting eksempelvis pga. luftespalte i raft er stedvis redusert, luftkanal for våtrom eller manglende dampspørre/ pakninger i kottdører som medfører at varm luft finner veien inn i kott og kondenserer. Konsekvens er redusert levetid på undertak og kan være andre skader som ikke er observert/ påvist som følge av manglende gulv i kott.	



Foto viser eksempel på fuktmerker rundt takgjennomføringer.



Foto viser innredet ikke målbart loft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

6.9 Renner og nedløp

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

Takrenner, beslag og nedløp besiktiget fra bakkenivå av plast.

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

Eier opplyser om normalt vedlikehold som rensk i renner.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
---	-----

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Tilstandsgraden vurderes med den bakgrunn at mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Normalt har takrenner og nedløp en forventet brukstid på ca. 25–35 år, mens dagens system er ca. 42 år gammelt. På samme måte er de utvendige beslagene, som skulle hatt en brukstid på ca. 15–35 år, nå også ca. 42 år gamle. Denne betraktelige overstigningen av forventet levetid indikerer en redusert gjenstående levetid på de installerte komponentene. Som følge av den reduserte gjenværende levetiden øker risikoen for at lekkasjer oppstår, særlig i ender og skjøter, noe som kan medføre ytterligere skader og kostnader ved vedlikehold eller reparasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefales å foreta halvårlig rensk av renner/ nedløp og gjennomspyling hvert 5 år for å forlenge levetid/ funksjonsevne. Byttes ved behov eller bytte av taktekking.

6.10 Takkonstruksjon



Innvendig i kott er luftespalter i raft redusert.
Kan ikke utelukkes skjulte skader i takkonstruksjon som ikke er synlig.

Takkonstruksjon

Saltak

Takkonstruksjon av saltak fra byggeår av tresperrer, visuelt kontrollert på loft.
Etter byggemetode fra byggeår.

Inspisert fra

Annet, 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

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset.

Se ellers kommentar/ vurderinger for loft.

For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

6.11 Takteking

Type teking

Betongstein

Taktekking av betongstein.
Ifølge eier er takstein fra byggeår, type H-pannen.

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

Ja

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

Ikke kontrollert

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

Ja

Taktekking av betongstein, visuelt vurdert fra bakkenivå da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å klatre på tak.

Undertak ved lekter/ strø er derfor ikke besiktiget/ kontrollert.

Det gjøres derfor en skjønnsmessig vurdering av forholdene ut fra alder og gjenværende forventet brukstid.

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

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Beslag/ tetting rundt pipe er ca 42 år gamle på befaringsdagen, forventet brukstid er ca. 15 - 35 år, som følge av den reduserte gjenværende levetiden øker risikoen for at lekkasjer oppstår.

Noe som kan medføre ytterligere skader og kostnader ved vedlikehold eller reparasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig. Innvendig anbefales det å foreta utvidet kontroll av lukkede konstruksjoner for å bekrefte/ avkrefte skjulte feil og mangler.

6.12 Utstyr på tak



Foto viser mindre mose på taket, kontroll indikerer ca 23 grader fall på taktekingen, relativt ru takstein medfører vurdering om at det ikke er krav til snøfanger.

Er det krav til snøfanger?

Nei

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-2

Ved gjennomgang av bygningen ble det avdekket at snøfangere mangler på hele eller deler av taket. Den bygningssakkyndige vurderer at det i denne situasjonen ikke foreligger et krav om snøfangere. Likevel er tilstandsgrad 2 gitt på bakgrunn av avviket, da snøfangere mangler i henhold til NS 3600:2018, selv når det ikke formelt stilles krav til dette. Mangelen på snøfangere kan medføre risiko for liv og helse, særlig under forhold med store snømengder og ved snøavrenning fra taket, noe som understreker at det er nødvendig å etablere snøfangere for å redusere denne faren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfangere må etableres for å lukke avviket. Kan utføres ved bytte av takteking. Før tiltak gjennomføres må det foretas undersøkelser av bærende konstruksjoner.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag. Opplysning gitt av eier.

Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres.

Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder.

Tilstandsgrad for ulike avvik/ høydeforskjeller er definert i standarden.

Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3.

Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2.

Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3.

Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.

LOKALT:

U. etg: Kjellerstue og gang m. trapp er målt. Største lokale avvik fra horisontalplanet over kort målelengde er 12 mm kjellerstue og 14 mm gang m. trapp.

1. etg: Kjøkken og firkantet soverom er målt. Største lokale avvik fra horisontalplanet over kort målelengde er 6 mm kjøkken og 4 mm soverom.

Loft: Soverom og stue er målt. Største lokale avvik fra horisontalplanet over kort målelengde er 11 mm i soverom, 5 mm i stue.

TOTALT:

U. etg: Kjellerstue og gang m. trapp er målt. Største totale avvik fra horisontalplanet over lang målelengde er 17 mm kjellerstue og 23 mm gang m. trapp.

1. etg: Kjøkken og firkantet soverom er målt. Største totale avvik fra horisontalplanet over lang målelengde er 10 mm kjøkken og 4 mm soverom.

Loft: Soverom og stue er målt. Største totale avvik fra horisontalplanet over lang målelengde er 12 mm i soverom, 6 mm i stue.

Selv om det er påvist avvik kan det være avvik som ikke er avdekket som følge av at kontrolleren utføres stedvis i det enkelte rom.

Til orientering:

Det er ikke i rapportens intensjon å vurdere hvorvidt man kan legge ny laminat/parketter eller lign. oppå eksisterende etasjeskille.

Toleransekravene for mange av disse produktene er 2-3 mm på 2 meter, hvilket i stor grad er relatert til overtakelse av nybygg.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

1. Påvist lokale skjevheter 10 - 20 mm.

6. Påvist totale skjevheter 15 - 30 mm.

ÅRSAK:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik for skjevheter ikke er oppfylt.

I kjeller er antatt årsak skjevheter i betongdekke og overflaten er ikke avrettet før tildekning.

Mulig årsak er som følge av krymp i konstruksjonsvirke (yttervegger/ etasjeskiller), i enkelte tilfeller kan årsak være underdimensjonert bjelkelag.

KONSEKVENNS:

I ytterste konsekvens kan det være indikasjoner på setninger, det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken utføres ved bytte av gulv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak til skjevheter i konstruksjonen og kartlegge omfanget av tiltak.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Type pipe	Tegl
Pipe fremstår å være en murt pipe av teglstein og er visuelt vurdert fra bakkenivå da det ble vurdert å ikke være sikkerhetsmessig forsvarlig å klatre på tak ved dagens takstigeløsning. Det gjøres derfor en skjønsmessig vurdering av forholdende ut fra alder og gjenværende forventet brukstid. Pipehøyde er ikke kontrollert, dette må gjennomføres til enhver tid av brann/ feiervesen, krav til høyde er 80 cm over takstein. Det gjøres oppmerksom på at den bygningssakkyndige har en begrenset kunnskap om piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand og anbefales alltid før videre bruk å kontrolleres av brann/ feiervesen. Eier opplyser at det er Leca pipeløp inne i pipen.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
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?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Siden mellom pipe og trapp er tildekket med trevirke. Feier har bemerket ingen feil og mangler ved sist kontroll. Det velges derfor tilstandsgrad 1. Beslag rundt pipe er vurdert under taktekking.	

6.15 Kjøkken: Kjellerstue



Foto viser mekanisk avtrekk, vifte vurderes å fungere ved test.

Overflater og innredning

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

Kjøkken med slette/ glatte fronter, benkeplate, kjøkkenvask og 1-greps kran.

Det gjøres oppmerksom på at hvitevarer ikke er tilstandsvurdert og henviser derfor til eiers egenerklæring.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet manglende lekkasjedetektor, komfyrvakt og forventet levetid/ brukstid på kjøkken er normalt 20 - 30 år, befaringsstidspunktet ca alder er 42 år. Alder vil ha flere konsekvenser, eventuelt fuktskader som følge av manglende lekkasjedeteksjon, redusert bruk av skuffer/ skapdører etc.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkken byttes ved behov/ eget ønske. Tiltaket kan ses i sammenheng med større vedlikehold av underetasje som inkluderer blant annet oppgradering av vann og avløpsrør.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

1. Mekanisk avtrekk har som følge av alder en redusert levetid. På befaringsdagen er forventet alder ca 42 år og forventet alder/ brukstid på mekaniske avtrekk er ca 10 - 20 år. Eksempelvis kan ventilatorer være mindre effektive, energieffektiv, og støv eller fett kan redusere luftstrømmen. Ueffektive systemer krever mer energi for å opprettholde ytelsen, noe som kan øke driftskostnadene. Gamle systemer er mer utsatt for feil og kan kreve hyppigere reparasjoner.

Anbefalte tiltak avtrekk

Etter 10 år er det ofte lurt å evaluere behovet for oppgradering eller utskifting av mekaniske avtrekk for å sikre optimal funksjon og energieffektivitet.

6.16 Kjøkken: 1. etasje



Foto viser mekanisk avtrekk, vifte vurderes å fungere ved test. Defekte lyst.

Overflater og innredning

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

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei



Mindre skader i overflaten parkett, vurderes tørt ut fra referansepunkt i tørrere soner.

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkken med profilerte fronter, benkeplate, kjøkkenvask og 1-greps kran.

Det gjøres oppmerksom på at hvitevarer ikke er tilstandsvurdert og henviser derfor til eiers egenerklæring.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet manglende lekkasjedetektor, komfyrvakt og forventet levetid/ brukstid på kjøkken er normalt 20 - 30 år, befaringsstidspunktet ca alder er 42 år. Alder vil ha flere konsekvenser, eventuelt fuktskader som følge av manglende lekkasjedeteksjon, redusert bruk av skuffer/ skapdører etc. Eier opplyser ved bruk at enkelte skuffer har redusert bruksfunksjon og det er slitasje i overflaten. Av øvrige observasjoner kan blant annet nevnes mindre skader i parkett rundt kjøleskap, mest sannsynlig som følge av kondens fra ett tidligere kjøleskap ifølge eier.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkken byttes ved behov/ eget ønske. Tiltaket kan ses i sammenheng med større vedlikehold vann og avløpsrør til etasjen.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-2

1. Mekanisk avtrekk har som følge av alder en redusert levetid. På befaringsdagen er forventet alder ca 20 år og forventet alder/ brukstid på mekaniske avtrekk er ca 10 - 20 år. Eksempelvis kan ventilatorer være mindre effektive, energieffektiv, og støv eller fett kan redusere luftstrømmen. Ueffektive systemer krever mer energi for å opprettholde ytelsen, noe som kan øke driftskostnadene. Gamle systemer er mer utsatt for feil og kan kreve hyppigere reparasjoner.

2. På befaringsdagen ble det observert at lys ikke fungerer. Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet nedsatt funksjon som følge av defekt lys. Manglende lys kan medføre at matlagings funksjon begrenses, mest nærliggende årsak er at pære har sluttet å fungere, i ytterste konsekvens kan sokkel være defekt som anbefales videre undersøkt ved el-kontroll.

Anbefalte tiltak avtrekk

Etter 10 år er det ofte lurt å evaluere behovet for oppgradering eller utskifting av mekaniske avtrekk for å sikre optimal funksjon og energieffektivitet.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Loftsetasjen er innredet til boligformål uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. U. og 1. etasje er innvendige vegger og rom fjernet/ har endret bruk. Eier opplyser at deler av u. etasje har vært utleid som hybel, hybel er ikke godkjent. Eier opplyser at det er lydhimling mellom 1. etasje og kjeller i alle rom utenom vaskerom..

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?	Ja
Midlertidig brukstillatelse fremvist, datert 28.12.1983. Boligen er ikke i henhold til godkjente tegninger. Anbefales å ta kontakt med byggesakskontoret for en uttalelse. Tiltak vurderes deretter.	
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?	Nei
Opplysning gitt av eier.	

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp i trevirke mellom etasjer fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-2
1. I trappeløp er det montert håndløper på en side, iht. dagens krav er det krav til håndløper på begge sider, dette kravet er i hovedsak tilbakeført til 1969 forskriftene. Tilstandsgrad 2 velges da avviket er en feil utførelse fra datidens krav. Manglende håndløpere kan medføre en redusert personsikkerhet når man benytter trappen. 2. Lav høyde i trapp til loft, krav til fri høyde i trappeløp er 2 m fra framkant trappetrinn i konstruksjonen ovenfor. Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av avvik fra byggeår/ forventet etableringsår for trapp til loftetasje. Ved utbedring kan det forekomme kostnader til utbedring av etasjeskillet, omfang er vanskelig å si noe om utover at det vil være krav til byggesøknader og mulige avstivninger av konstruksjon. 3. Manglende rekkverk i deler av trapp på loft, mangler retur rekkverk ved første trinn. Ellers er det observert rekkverk i trappen iht. datidens krav. Tilstandsgrad 2 velges da mangelen vurderes å være ett mindre avvik som vil ha en mindre konsekvens og kan utbedres når håndløper etableres på begge sider. 4. Mellom rekkverksspiler i rekkverk er det påvist avstand over 10 cm. Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av endring i byggeforskrifter fra byggeår/ etableringsår pga. sikkerhetsmessige forhold. Dagens forhold gir en redusert trygghetsfølelse og kan være en risiko for små barn og dyr.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overnevnte observasjoner anbefales utbedret. Kan utføres ved oppgradering av trapp eller som egne tiltak. Utføres ved eget behov/ ønske.	

6.19 Avløpsrør



Foto viser avløpsrør av plast, eier har benyttet skru ventil som tildekning.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Opplysning gitt av eier.	
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.

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

Iht. Byggforskseriens, Levetider for sanitær-installasjoner i boliger har, plastrør en forventet teknisk levetid på 25 - 75 år, anbefalt brukstid på 50 år.

Kloakk er ikke luftet over tak, avsluttet i kott på loft, kan medføre at vannlås suges tomme, fuktskader på loft/ kott og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.20 Vannledninger



Foto viser varmtvannsbereider og stoppekraner.

Type anlegg	Kobber
Anlegget er i hovedsak skjult og uten dokumentasjon, videre vurdering på bakgrunn av alder og gjenværende brukstid.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Opplysning gitt av eier.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei



Foto viser at funksjonstest av stoppekran fungerer som tiltenkt.

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 ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Iht. Byggforskseriens, Levetider for sanitær-installasjoner i boliger har kobberrør en forventet teknisk levetid på 25 - 75 år, anbefalt brukstid på 50 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.21 Elektrisk



Foto viser sprekk i stikk.

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Sikringsskap montert i vindfang, 1. etasje

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Kjeller er innredet etter byggeår ifølge eier. Eier anslår at kjeller er innredet ca 1985 og hobbyrom er innredet ett par år etter. Elektrisk arbeid skal være utført av faglærte.

Eier har utført alt av mangler på elektrisk anlegg etter el-kontroll i 2007 som egeninnsats, ref. egenerklæring. Oppgradert varmekabler på bad (ref. egenerklæring) og i den forbindelse ifølge eier fjernet gammel Esva varme i tak og gulv. Byttet strømmåler i 2025, ifølge samsvarserklæring.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

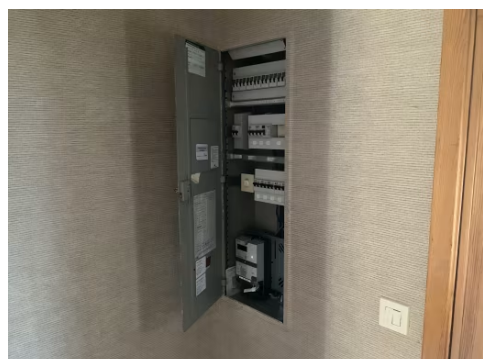


Foto viser sikringsskapet på befaringsdagen.

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Merknad. - Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. - Kurs 7 – Lys stue, har løst ut enkelte ganger. Antar forårsaket av tilkoplet utstyr. Nye varmekabler på bad, til befaringsdagen er det ikke fremlagt samsvarserklæring på arbeidet. Eier opplyser om at det er gjennomført en elkontroll i 2007, avvikene skal ifølge eier være utbedret i egen regi. TG-2 er satt pga. sprekk i stikk, manglende dokumentasjon/ samsvarserklæringer. Kan derfor ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av den forenklede kontroll iht forskrift, se ellers selgers egenerklæring/ informasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utvidet el- kontroll av anlegget iht. standard fra DLE (Det lokale Eltilsyn) for å avdekke/ fjerne eventuelle feil/ mangler på anlegget.	

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1983	
Størrelse	
Ca 300 L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Berederen er plassert i rom med sluk, men gulvet har ikke tilfredsstillende tettesjikt eller fall til sluk, se vurdering for våtrom kjeller.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.23 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.
Stedvis bruk av mekanisk avtrekk.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.
TG 2 settes på bakgrunn av at dagens krav til ventilasjon ikke er oppnådd og det er tegn til kondensskader i vinduer som er indikasjon på at ventilering ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved oppgradering av boligen anbefales å etablere balansert ventilasjon.

6.24 Våtrom: Bad og vaskerom

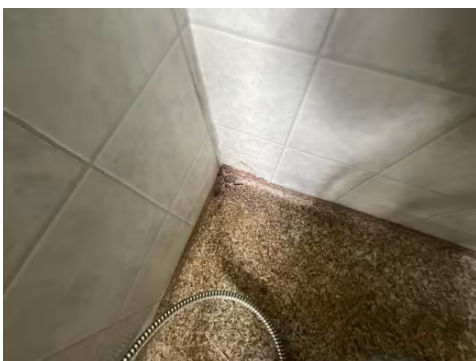


Foto viser utett membran sjikt i dusj på bad.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Våtrom må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Tilstandsgrad 3 velges da det er utett belegg rundt sluk i vaskerom og bad og utettheter i baderomstapet dusjsonen.

Anbefalte tiltak

Våtrom må totalrenoveres.
Pga skader i overflater kan det være skjulte feil og mangler.

Utbedringskostnader

Over 300 000



Fuktskader på vegg, utett belegg på gulv.
Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.



Fuktmåling i lukket veggkonstruksjon bak dusj, 6,4 vekt% på befaringdagen.

6.25 Våtrom: Bad 1. etasje



Foto viser dusjsonen.



Foto viser manglende tetting rundt avløp vask.



Foto viser mindre skade badekar.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Trepanel innvendig tak.
Våtromstapet på vegger, belegg i dusjnisje.
Belegg på gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Se egenerklæring

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?

Ja

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?

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei



Foto viser naturlig ventilasjon i tak.



Foto viser fuktmåling i lukket konstruksjon bak badekar. Vurderes tørt på befaringsdagen.



Foto viser eksempel på overflatesøk i dusjonen, vurderes tørt.

Oppsummering av overflater

TG-2

1. På befaringsdagen vil ikke lekkasjevann ledes til sluk i dusj pga. oppkant, etablert sluk under badekar. Høydeforskjell fra topp sluk til topp dør er ved måling ca 20 mm og relativt flatt gulv, det kan derfor ved lekkasjer være risiko for at lekkasjevann ledes ut av våtrommet og ikke til sluket med påfølgende skader.

2. Vindu og dør er etablert i våtsoner. Ved normal bruk vil det ikke være fare for skader da dusjnise har forheng og vannsprut fra badekar/ vask er begrenset. Tilstandsgrad 2 velges likevel pga. vindu og dør er i trevirke og er vurdert som uegnede materialer i våtsoner. Dersom tettesjiktet ikke er tilstrekkelig utført kan det være skjulte feil og mangler. Dørbladet kan svelle.

3. Rundt installasjon for vask er det observert mindre skade i våtromstapet, kan medføre til ved overflatevann ikke tørkes opp skader på vegg.

Anbefalte tiltak overflater

"Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Våtrommet anbefales som del av større vedlikehold i boligen å oppgraderes.

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? Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

1. Sluk under badekar har begrenset tilkomst for vurdering, tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av NS3600 og lite tilgjengelig sluk. Kan medføre at sluket ikke renses like ofte som sluk i dusj. Ved tett sluk vil bruksvann ledes ut på gulv.

2. Tettesjiktet og sluk har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Iht. Byggforskseriens, Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler har sluker (plast/ rustfritt stål/ støpejern) en forventet levetid på 25 - 75 år, anbefalt brukstid er 50 år. Iht. Byggforskseriens, Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler har membran (belegg) en forventet levetid på 10 - 30 år. På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid.

3. Manglende tetting rundt avløp under vask som kan medføre til at lekkasjevann ledes inn i lukket konstruksjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Baderomsinnredning med slette fronter, skapdører, servant og 1-greps kran. Dusjnise, gulvmontert toalett og badekar.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det registreres skader på badekar, normalt alder tatt i betraktning. Tilstandsgrad 2 velges da skade kan gi badekaret en redusert brukstid.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Bytte badekar ved behov.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk eller ved oppgradering av boligen etablere avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Tilstandsgrad på bakgrunn av føringer i NS3600:2018 da det ikke er påvist fukt.	

Dokumentasjon

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

6.26 Øvrig: Utvendig trapp

Beskrivelse	
Trappeplattung oppført utenfor hovedinngang med trapp til bakkenivå.	
Oppsummering av øvrig	TG-3
Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk må etableres, kostnader er kun for å etablere rekkverk. For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmurer når forholdene ligger til rette.	

6.27 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant