

Lifjellveien 27 A 4310 HOMMERSÅK

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1971

BRA: 159 m²

BRA-i: 131 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

6

TG-2

20

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/29174>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad/vaskerom.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet er ikke tilstrekkelig ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og kan skape et dårlig innelima.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert, det er ikke luftespalte i dør.

Tegn etter kondens/fuktskade i tak-ess plater i himling.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk, bedre ventilering av rommet må etableres.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering er oppgradert i 2021, fasade sør som er mest utsatt pga det er fall på terrenget inn mot grunnmur i berørt område.

Drenerende tiltak som foretatt i fasade sør er utført av fagfolk og anses tilstrekkelig gjennomført.

Grunnmurplast og isolasjon fasade sør er kledd inn med beslag dermed ikke direkte synlig, men antas å være etablert.

TG.2 begrunnes med at drenering er oppgradert kun rundt deler av boligen.

Taknedløp ved garasje er avsluttet over bakken uten utkast.

Dreneringen/fuktsikring i fasade nord har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

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

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

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater i rom under terreng Undersøkelsen viser indikasjoner på mindre fuktverdier i nedre del av grunnmur.

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drenering.

Terrenget bør med fordel ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.

Underetasje bør holdes under observasjon.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Enkelte riss/sprekker i grunnmur mot gårdsrommet, påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).

Noe setning i terreng, gangsti ved siden av garasje.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

Normal levetid for puss/ompussing er 10 til 40 år.

Støttemur

Oppsummering

Klaring under støttemur bolig mot terreng ved gårdsrommet.
Støttemur i terreng mot nabo sør/øst oppført i betong.
Det registreres skjevhet/ retningsavvik i støttemur mot nabo som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Anbefalte tiltak

Det er ikke registrert noe fare for evt. følgeskader, mur må påregnes rettet opp dersom behov.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kontor.
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater i bod som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur, dette skyldes antatt gamle forhold før drenering mot sør bøle oppgradert.
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles en variable fuktinnhold som er rett over snitt grensen.
Rommene er ventilert med vinduer og klaffventiler på yttervegg som er en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.
Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
Tegn etter tidligere fuktskade i vinduskarm stue, glass i stue vindu skiftet i senere tid.
Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.
Garasje vinduer med enkel glass, nedbrytning og råte påvist i utv. karm.
Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.

Innerdører er i hovedsak skiftet i senere tid.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger av enkelte karmen må påregnes, noe justeringer/smøring kan anbefales.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning med varierende alder, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder.
Det registreres enkelte enkelte riss/sprekker i mur fasade underetasje
Det er stedvis benyttet heldekkende lekte bak kledning, dette kan gi redusert lufting, tilsynelatende noe lite luftning kledning ved gavl vegg.
Normal levetid for trepanel er 20 til 60 år.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold, utvendig kledning kun besiktet fra bakke nivå, øvre del kledning anbefales nærmere inspisert.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det ble registrert noe misfarging i undertak mot raft, som skyldes antatt tidligere forhold før takkonstruksjon ble oppgradert 2015 ifølge eier. Det er ikke lagt gulv på hele loftet og oppbevaring bør begrenses da tyngden av dette vil kunne trykke på isolasjon og himlingsplater etasje under. Ventilasjonskanaler på loft er ikke tilstrekkelig isolerte, dette kan føre til at damp inne i kanalen kondenserer og returnerer til himling som vann.

Anbefalte tiltak

Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen. Isolering av ventilasjonskanal på kaldtloft må etableres.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Takkonstruksjon skiftet i 2015 ifølge eier. Tg.2 -Vannmerke i sutaket rundt pipe/rørgjennomføringer. Dette kan skyldes at papp oppå sutaket ikke har tilstrekkelig oppbrett rundt gjennomføringen. Enkelte spiker stikker gjennom undertak/sutak på loft, dette kan være et utsatt sted for kondens. Det er ikke synlig etablert luftespalte i raftekasse.

Anbefalte tiltak

Isolasjon ligger stedvis noe tett inntil sutaket, luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette. Skjevheter i gulv registrert opptil ca. 11 mm i gang.

Anbefalte tiltak

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder. Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe over tak med påmontert beslag, kun besiktet fra bakkenivå. Mindre vannmerke i sutak/undertak rundt pipe på loft, skyldes antatt indrev, eller tidligere forhold. Det er ikke montert ubrennbar plate foran feieluke.

Dokumentasjon på feiekontroll fremvist datert 07.06.2022. Merknad - Brennbart for nært sotluke. Minimum 30cm.

På generelt grunnlag kan feiekontroll inspeksjon av ildsted/pipe anbefales

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og mørk benkeplate fra 2012, generelt normale bruks- og aldringsslitasje.

TG.2- Tegn etter kondens i overskap dør ved vifta. Fuktskade i parkett foran oppvaskmaskin, skyldes tidligere forhold.

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.

Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det kan vurderes å montere en vannstopper under vask, for å begrense fuktskader ved en evt. vannlekkasje.

Påregnelig med lokal overflatebehandling parkett, og innsiden dør overskap ved avtrekksvifta.

Toalettrom

Oppsummering

Rom til wc i normal stand.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe knirk, slitasje og småhakk i overflater.

Det er ikke montert håndrekke inntil vegg ved trapp.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

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

Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom 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. Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering, vannrør i yttervegg mot utekran er ikke isolert.

Stoppekran er plassert på vaskerom. i bunn av høy skap.

Det er noe irring/korrosjon på vannrør i kobber.

Tidligere vannlekkasje på grunn av feil på avløpsrør fra kjøkken - utbedret av faglært - 2012 Sig. Halvorsen, synlige fuktskade i parkett.

Anbefalte tiltak

Normal tilsyn/vedlikehold.

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

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Elektrisk

Oppsummering

El-anlegg med varierende alder delvis oppgradert i senere tid.

Tiltak. Ny måler 3/-2021, El-billader - 2023, Elektro Pro AS Forsterkning fase 1 til fase 3 - 2021 Lyse Elnett AS Økt hovedsikring - 2021 Forus

Elektro AS Skiftet ledninger hovedetg. 2011/2012 - faglært Skiftet ledninger soverom 1 og 2 - 2011 Energo

TG 2. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på hele anlegget (samsvarserklæring).

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak

El-anlegg med varierende alder delvis oppgradert i senere tid.

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral

Oppsummering

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.

Med bakgrunn i alder på anlegg (garantitiden oversteg) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold/servise anbefales.

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har kun naturlig avtrekk i våtrom og utlufting i bygning ellers er basert på ventilert i vegg og lukkevinduer.

Mekanisk (periodisk) avtrekk ved kjøkken.

Bad/vaskerom har kun naturlig avtrekk, og tilsynelatende noe lite kapasitet på utluftning, dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette.

Dagens krav til utskiftning av inneluft kan vanskelig oppnås.

Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

Anbefalte tiltak

Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

Det anbefales etablert mekanisk fuktstyrt avtrekk på bad/vaskerom.

Det er like viktig å beregne til luft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften, mangelfull avtrekk kan føre til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare.

Våtrom: Bad/vaskerom.

Oppsummering av overflater

Avslutning av membran er under 25 mm over gulv ved rørgjennomføringer i gulvet.

Mindre riss/sprekk i silikonfuger i overgang gulv og vegg.

Det er ikke synlig oppbrett av membran mot dørterskel/karm i dør til bad, anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel.

Utettheter rundt rørgjennomføringer i vegg.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å beholde dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut.

Utettheter rundt rørgjennomføringer i vegg, må påregnes oppgradert/utbedret.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Fliser er trolig montert oppe på opprinnelig vinylbelegg, membran er ikke synlig fort under klemring i sluk.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

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

Fallforhold under dusjkabinett er ikke kontrollert pga manglende adkomst for måling.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.

Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Lokal utbedring rundt rørføringer i gulv og vegg anbefales for bedre sikkerhet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.3.2025

Rapportdato
28.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Monica Malmin Pettersson**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Eiers egenerklæring er gjennomgått.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Walther Schoenmaker**
Schoenmaker

Telefon: **48055432**

Firma: **EIENDOM CONSULT JÆREN AS**

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

Eiendom Consult

Adresse: **Vardheivegen 11, 4344 Bryne**

Om bygningssakkyndig:

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver i Eiendom Consult Jæren AS.

Rotfestet i Bryne på Jæren, vi har langtidserfaring i fra eiendoms bransjen både privat, næring og offentlig sektor.

Vi leverer i hovedsak takserings tjenester sentrert på Jæren/Rogaland. Byggeteknisk bistand, energirådgivning kombinert med taksttjenester som f. eks. tilstandsvurdering av bolig og næringsbygg.

Øvrige tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, Reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom og luft tetthet, vurdering av feil og mangler ved eierskifte. Verditaksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert medlem av Norsk Takst og NITO, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning, vi utfører oppdrag utover hele Jæren/Rogaland.

Som autorisert medlem av Norges Takst settes det krav til oss, samt foresettes det obligatorisk etterutdanning for å opprettholde kunnskap.

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Hjemmeside: www.eiendom-consult.no

Med vennlig hilsen

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver

Eiendom Consult AS

Egne premisser:

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsbygninger gis kun en enkel beskrivelse.

Enkelte rom for varig opphold i underetasjen tilfredstiller ikke alle kravene i dagens byggeforskrift for rømning fra vindu.

Kjellervinduet har krav om minimum fri høyde på 60 cm og fri bredde på 50 cm bredde, samtidig må summen av bredde og høyde være minst 1,5 meter.

Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

Rombenevning er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er

byggemeldt og godkjent.

Det er ikke foretatt Radonmålinger eller geoteknisk grunnundersøkelser av takstmann.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom boenhetene.

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: Lifjellveien 27 A, 4310 Hommersåk

Kommunenr: 1108 Gårdsnr: 109 Bruksnr: 522 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1971 - Eiendomsverdi på nett

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Del av vertikaldelt tomannsbolig som ligger i et etablert boligområde på Hommersåk, i Sandnes kommune.

Oppført med ringmur og støpt plate i betong.
Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler
Etasjeskillet i tre bjelkelag.
Saltak teknet med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i aluminium.
Vinduer og dører i hovedsak med isolerglass.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med laminatt/parkett.
Innvendige vegger med tapetserte malte overflater., ferdigmalte panelplater på vegg i 2.etasje.
Himling med tak-ess plater.

Fyring/Oppvarming:

Vedovn, elektrisk, varme i gulv på bad.

Tomta er opparbeidet og beplantet, asfaltert gårdsrom.
Parkering i garasje og på eget tomt.

Sammendrag:

Del av vertikaldelt tomannsbolig fra 1971 som stedvis er oppgradert i enkelte bygningsdeler i senere tid.

Bygningen er generelt i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som i hovedsak skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.
Det er påregnelig med noen påkostninger for utbedringer av enkelte påpekte tilstandsanmerkninger på sikt.
De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2015	Skiftet tak/taktekning, 2022 oppgradert drenering fasade sør, 2022 skiftet deler av kledning + terrasse fasade sør, 2023 terrassedør, 2024 ny bereder. Faktura fremvist på enkelte tiltak, for mer info konferer eier.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig m/garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	90	62	28	0	25
2. etasje	69	69	0	0	0
Totalt m²	159	131	28	0	25

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	62	58	4	Vindfang, gang, 2 soverom, badrom/vaskerom, wc, kontor.	Bod. Garasje (Bra-e)
2. etasje	69	69	0	Stue, kjøkken, soverom, tv-stue.	Loft, areal er ikke målbare.
Totalt m²	131	127	4		

Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt på stedet.

Garasje m/bod på ca. 28 m² BRA-e inngår i boligens underetasje.

Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsenheter, som for eksempel garasje gis en enkel beskrivelse.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering i sør opplyses å være skiftet i 2021.	
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?	Ikke kontrollerbart
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?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-2

Drenering er oppgradert i 2021, fasade sør som er mest utsatt pga det er fall på terrenget inn mot grunnmur i berørt område.

Drenerende tiltak som foretatt i fasade sør er utført av fagfolk og anses tilstrekkelig gjennomført. Grunnmursplast og isolasjon fasade sør er kledd inn med beslag dermed ikke direkte synlig, men antas å være etablert.

TG.2 begrunnes med at drenering er oppgradert kun rundt deler av boligen.

Taknedløp ved garasje er avsluttet over bakken uten utkast.

Dreneringen/fuktsikring i fasade nord har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid for utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater i rom under terreng

Undersøkelsen viser indikasjoner på mindre fuktverdier i nedre del av grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll/oppspyling av drenering.

Terrenget bør med fordel ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.

Underetasje bør holdes under observasjon.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
-------------------------	------------------------

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
<p>Enkelte riss/sprekker i grunnmur mot gårdsrommet, påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Noe setning i terreng, gangsti ved siden av garasje.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>For å hindre fuktinntrekk/frostsprenng, anbefales en gjenpussing. Normal levetid for puss/ompussing er 10 til 40 år.</p>	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur i terreng mot nabo sør/øst oppført i betong.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-2
<p>Klaring under støttemur bolig mot terreng ved gårdsrommet. Støttemur i terreng mot nabo sør/øst oppført i betong. Det registreres skjevhet/ retningsavvik i støttemur mot nabo som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det er ikke registrert noe fare for evt. følgeskader, mur må påregnes rettet opp dersom behov.</p>	

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Delvis innredet
Underetasjen er i hovedsak innredet til boligformål samt bod.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
<p>Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kontor.</p> <p>Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater i bod som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur, dette skyldes antatt gamle forhold før drenering mot sør bøle oppgradert.</p> <p>Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles en variable fuktinnhold som er rett over snitt grensen.</p> <p>Rommene er ventilert med vinduer og klaffventiler på yttervegg som er en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse er oppført i 2022 ifølge eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Terrasse er oppført i 2022 ifølge eier.
Mindre ujevnheter i terrassegulv, er påregnelig normalt.
Terrassegulv er montert utenpå kledning.
Dette kan medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.
Deler av treverket (trapp) som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers.

TG.2_ det er ikke etablert rekkverk/håndrekk ved utv. trapp fra terrasse.
Rekkverk/håndrekk anbefales etablert, sikring mot fall, det er krav til rekkverk når det er høydeforskjeller høyere enn 50 cm.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og dører med isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vindu og dører med varierende alder.
Vindu kjøkken 2019, vindusglass stue 2018+2021.
Terrassedør 2023.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører med varierende alder, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.

Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Tegn etter tidligere fuktskade i vinduskarm stue, glass i stue vindu skiftet i senere tid.

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

Garasje vinduer med enkel glass, nedbrytning og råte påvist i utv. karm.

Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.

Innerdører er i hovedsak skiftet i senere tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger av enkelte karmlister må påregnes, noe justeringer/smøring kan anbefales.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Liggende og stående kledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning mot sør er skiftet i 2022.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Utvendig kledning med varierende alder, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder.
Det registreres enkelte enkelte riss/sprekker i mur fasade underetasje
Det er stedvis benyttet heldekkende lekte bak kledning, dette kan gi redusert lufting. tilsynelatende noe lite luftning kledning ved gavl vegg.
Normal levetid for trepanel er 20 til 60 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal vedlikehold, utvendig kledning kun besikket fra bakke nivå, øvre del kledning anbefales nærmere inspisert.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det ble registrert noe misfarging i undertak mot raft, som skyldes antatt tidligere forhold før takkonstruksjon ble oppgradert 2015 ifølge eier.
Det er ikke lagt gulv på hele loftet og oppbevaring bør begrenses da tyngden av dette vil kunne trykke på isolasjon og himlingsplater etasje under.
Ventilasjonskanaler på loft er ikke tilstrekkelig isolerte, dette kan føre til at damp inne i kanalen kondenserer og returnerer til himling som vann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.
Isolering av ventilasjonskanal på kaldtloft må etableres.

6.9 Renner og nedløp

Type

Aluminium

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Takrenner er antatt skiftet ifbm oppgradering av takkonstruksjon 2015.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-1

Takrenner og nedløp av aluminium, påregnelig med noe lekkasje i skjøter med pakning.
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales.

Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år.
Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år

6.10 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
<p>Takkonstruksjon skiftet i 2015 ifølge eier.</p> <p>Tg.2 -Vannmerke i sutaket rundt pipe/rørgjennomføringer. Dette kan skyldes at papp oppå sutaket ikke har tilstrekkelig oppbrett rundt gjennomføringen.</p> <p>Enkelte spiker stikker gjennom undertak/sutak på loft, dette kan være et utsatt sted for kondens. Det er ikke synlig etablert luftespalte i raftekasse.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Isolasjon ligger stedvis noe tett inntil sutaket, luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp.</p>	

6.11 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Taktekking ble skiftet i 2015 ifølge eier.</p>	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	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 taktekking	TG-1
<p>Taket er tekket med takstein fra 2015 ifølge eier, normal slitasje normal slitasje i toppbelegget.</p> <p>Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.</p> <p>Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år</p>	

6.12 Utstyr på tak

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-0

Det er ikke fare for takras ved inngangsparti og derfor ingen krav til snøfanger. Takstige er etablert.

Det gjøres oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten over terrasse. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Oppforet tregulv på betongdekke, Trebjelkelag

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette.

Skjevheter i gulv registrert opptil ca. 11 mm i gang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Element

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?

Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Ja

Skorstein over tak er inspisert fra:

Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-2**

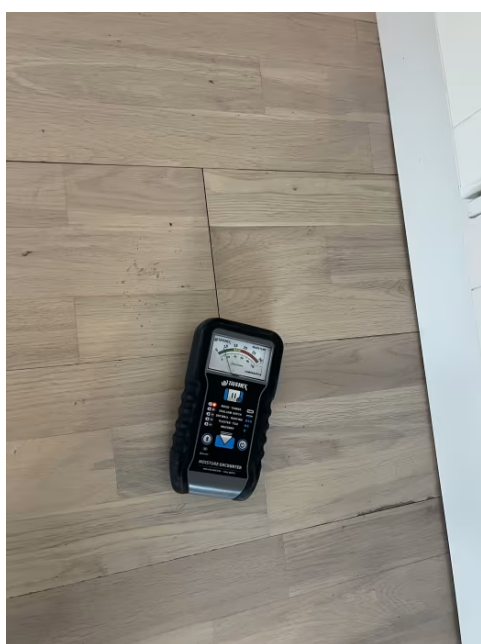
Pipe over tak med påmontert beslag, kun besiktet fra bakkenivå.
Mindre vannmerke i sutak/undertak rundt pipe på loft, skyldes antatt indrev, eller tidligere forhold.
Det er ikke montert ubrennbar plate foran feieluke.

Dokumentasjon på feiekontroll fremvist datert 07.06.2022.
Merknad - Brennbart for nært sotluke. Minimum 30cm.

På generelt grunnlag kan feiekontroll inspeksjon av ildsted/pipe anbefales

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

6.15 Kjøkken**Overflater og innredning**

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og mørk benkeplate fra 2012, generelt normale bruks- og aldringsslitasje.

TG.2- Tegn etter kondens i overskap dør ved vifta. Fuktskade i parkett foran oppvaskmaskin, skyldes tidligere forhold.

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.

Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det kan vurderes å montere en vannstopper under vask, for å begrense fuktskader ved en evt. vannlekkasje.

Påregnelig med lokal overflatebehandling parkett, og innsiden dør overskap ved avtrekksvifta.

Det ble ikke registrert fukt i berørt område på befaringdagen.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerer ved enkel test.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Kontor i underetasje er tidligere bod., ukjent om bruksendring foreligger.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	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
BRUKSTILLATELSE gitt datert 23. 08. 1972	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje, alder på anlegg er ikke kontrollert.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 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?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Rom til wc i normal stand. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering	

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe knirk, slitasje og småhakk i overflater. Det er ikke montert håndrekk inntil vegg ved trapp. Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er antatt skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
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. Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

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

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Vannrør er antatt delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Tiltak opplyst av eier: Ny varmtvannsbereider på bad - 2024 Sig. Halvorsen Vannlås/servantkran/ventil på toalett - 2024 Sig. Halvorsen Ny vannstopper på bad - 2022 Sig. Halvorsen Skiftet vinduer med ventil på bad og toalett som egeninnsats - 2022 Byttet toalett egeninnsats -2021.	
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?	Ja
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?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering, vannrør i yttervegg mot utekran er ikke isolert. Stoppekran er plassert på vaskerom. i bunn av høy skap. Det er noe irring/korrosjon på vannrør i kobber. Tidligere vannlekkasje på grunn av feil på avløpsrør fra kjøkken - utbedret av faglært - 2012 Sig. Halvorsen, synlige fuktskade i parkett.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal tilsyn/vedlikehold. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.	

6.21 Elektrisk



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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-2

El-anlegg med varierende alder delvis oppgradert i senere tid.

Tiltak. Ny måler 3/-2021, El-billader - 2023, Elektro Pro AS Forsterkning fase 1 til fase 3 - 2021 Lyse Elnett AS Økt hovedsikring - 2021 Forus

Elektro AS Skiftet ledninger hovedetg. 2011/2012 - faglært Skiftet ledninger soverom 1 og 2 - 2011 Energo

TG 2. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på hele anlegget (samsvarserklæring).

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

El-anlegg med varierende alder delvis oppgradert i senere tid.

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.22 Varmesentral

Type anlegg

Annet

Hovedsaklig vedovn og elektrisk, varmekabler på bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-2

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.

Med bakgrunn i alder på anlegg (garantitiden overstegt) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal vedlikehold/service anbefales.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2024	
Størrelse	
OSO_194 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder er i normal stand iht. alder. Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.	

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Bygningen har kun naturlig avtrekk i våtrom og utlufting i bygning ellers er basert på ventiler i vegg og lukkevinduer. Mekanisk (periodisk) avtrekk ved kjøkken. Bad/vaskerom har kun naturlig avtrekk, og tilsynelatende noe lite kapasitet på utluftning, dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette. Dagens krav til utskiftning av inneluft kan vanskelig oppnås. Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften. Det anbefales etablert mekanisk fuktstyrt avtrekk på bad/vaskerom. Det er like viktig å beregne til luft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften, mangelfull avtrekk kan føre til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare.	



Det ble ikke registrert fukt i veg ved hulltaking fra tilstøtende rom.



Membran er ikke synlig ført under klemring i sluk.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad/vaskerom med flis på gulv og vegg.
Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er oppgradert med fliser i 2002.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Avslutning av membran er under 25 mm over gulv ved rørgjennomføringer i gulvet.

Mindre riss/sprekk i silikonfuger i overgang gulv og vegg.

Det er ikke synlig oppbrett av membran mot dørterskel/karm i dør til bad, anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel.

Utettheter rundt rørgjennomføringer i vegg.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å beholde dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut.

Utettheter rundt rørgjennomføringer i vegg, må påregnes oppgradert/utbedret.

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?

Ja

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

Ja

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

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Fliser er trolig montert oppe på opprinnelig vinylbelegg, membran er ikke synlig fort under klemring i sluk.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

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

Fallforhold under dusjkabinett er ikke kontrollert pga manglende adkomst for måling.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.

Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjestående brukstid som følge av alder.

Lokal utbedring rundt rørføringer i gulv og vegg anbefales for bedre sikkerhet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: wc, servant i innredning, dusj, uttak til vaskemaskin, stoppekran, bereder.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Normale bruks-alderingsslitasje.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Bad har kun naturlig avtrekk, og tilsynelatende noe lite kapasitet på utluftning, dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette.

Oppsummering av ventilasjon

TG-3

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

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert, det er ikke luftespalte i dør.

Tegn etter kondens/fuktskade i tak-ess plater i himling.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk, bedre ventilering av rommet må etableres.

Utbedringskostnader ventilasjon

Under 10 000

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.26 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasje fra ca. 1980.

Garasje er oppført med ringmur i betongblokker, pusset utv. stedstøpt plate og asfalt på mark.

Lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler og innvendig med gips.

Skråtak i tre som er tekket med asfaltbelegg.

Hvitlakkert stålport med elektrisk elektrisk portåpner.

Tiltak.

Takkonstruksjon er skiftet ut i 2022.

EL- lader Zaptec etablert i 2023.

Merknad.

- Tak nedløp er avsluttet over terreng, kan gi økt fuktbelastning grunnmur
- Riss/sprekk i utv. puss langs side ringmur, stedvis noe avskaling i utv. maling/puss ved sidedør
- Nedbrytning i viduskarmer, feil pusset i fukt kan trenge inn mellom pussetmur og karm.
- Saltutslag på innside av ringmur indikerer tidligere transport av fukt
- Fuktbelastning i utvendig hjørne ringmur, riss/sprekk i pusset mur.



Riss/sprekk.

6.27 Øvrig: Andre forhold

Beskrivelse

Tidligere mus ifølge eier, det er ikke avdekket aktivitet sist periode.

6.28 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant