

Tilstandsrapport

📍 Lifjellveien 25 A, 4310 HOMMERSÅK

📖 SANDNES kommune

gnr. 109, bnr. 525

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 13.08.2024

Rapportdato: 19.08.2024

Oppdragsnr.: 20694-1015

Referansenummer: PU1779

Autorisert foretak: Steinar Haugum Svennevik

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Svennevik as

Taksering- og rådgivningsfirma innen eiendom, lokalisert på Bryne, med Nord-jæren som hovedområde.

Firmaet leverer tilstandsrapporter, verditakster, taksering ved skader og konsulenttjenester innen bygnings- fysikk og teknikk.

Firmaet drives av Takstingeniør Steinar H. Svennevik som har lang yrkeserfaring fra bransjen siden starten i 2003. En mangfoldig utdanning og jevnlig oppdateringer på tekniske fagfelt gir han bred og god kompetanse på boligbygninger.

Med å velge Svennevik as kan du føle deg trygg på at du og dine interesser blir godt ivaretatt.



Rapportansvarlig

Steinar Haugum Svennevik

steinar@bmsvennevik.no

404 07 844



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsbolig fra 1972, som har gjennomgått mange oppgraderinger og moderniseringer. Den har fått ny kledning og vinduer i 2018, og de fleste overflater og innredninger innvendig er av nyere dato.

Boligen er i generelt god stand, men har enkelte elementer som på grunn av alder etterhvert bør skiftes ut, blant annet taktekking og vannrør. Utvendig hobbyrom/bod ble bygget i 2022.

Tomannsbolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hovedtaket er tekket med betongstein, undertaket er tekket med shingel. Takrenner og nedløp av metall, byttet i 2018. Pipebeslag over tak ble montert i 2022. Det er ikke montert snøfangere på hovedtaket. Kaldt loft med takstoler av tre, undertak av trebord. Sperrekonstruksjon i tilbygg som er lukket på undersiden med mdf-panel.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning. Kledning er byttet i 2018 av eier. PVC vinduer og balkongdør med 2-lags glass byttet av eier i 2018. Malt hovedytterdør med glass.

Treterrasse på terrenget utenfor stue. Betongtrapper mellom parkeringsplass og ned til inngang. Tretrapp mellom terrasse og balkongdør.

Grunnmur av betong, stedvis utvendig pusset og malt.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med fliser og laminat. Vegger med malte plater, trepanel og tapetserte flater. Himling med malte himlingsplater (malt mdf-panel i gang). Overflatene er byttet ut og/eller behandlet ved varierende tidspunkt, og fremstår i generelt god stand.

Trebjelkelag mellom etasjene. Betonggulv fra byggeår, oppbygging og om gulvet er isolert er ukjent.

Radonnivået i inneluften ble målt i 2016 og var da under grenseverdier. Det er uvisst om det finnes fysisk radonsperre under gulv på grunnen.

Elementpipe fra byggeår. Vedovn i stue fra 2023.

Malt tretrapp fra byggeåret, det er lagt laminat og metallister i trinn i senere tid. Malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har fliser på gulv og vegger, og malte himlingsplater. Vegghengt toalett, dobbel vask og dusj. Badet ble pusset opp og delvis renoveret i 2015 ved egeninnsats.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning fra 2016 med profilerte malte fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer: Kjøleskap, micro, stekeovn, oppvaskmaskin og platetopp. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vegghengt toalett og servant med skap. Vegger er kledd med baderomspanel, gulv med laminatgulv og himling har malte himlingsplater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kobberrør fra byggeår.

Naturlig ventilasjon med åpne/lukkevinduer og enkelte veggventiler, som tilfredsstiller kravet ved byggeår.

Løsningen betinger at man aktivt lufter med vinduer og følger med på behovet, det gjelder spesielt lufting av soverom på vinterstid for å unngå kondensering på vinduer og kaldere flater.

Luft til luft varmepumpe med innedel i stue/kjøkken.

Varmtvannstank er plassert i underetasje under trappen.

Elektrisk anlegg fra byggeår, med mange oppdateringer og utskiftninger gjennom årene, det er blant annet nye sikringer i sikringssskap.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent, ifølge eier var det mye leirholdig masse inntil boligen ved skifting av drenering i 2017.

Det antas at den er stabil begrunnet med at det ikke er registrert symptomer på setninger.

Drenering og inntilfylte masser er byttet på oversiden av huset under treterrassen, i 2017.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

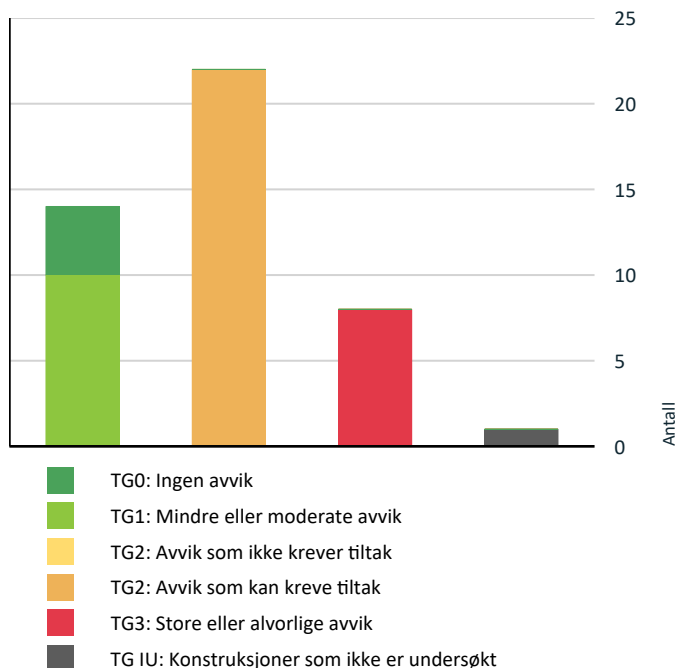
Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Utvendig bod/hobbyrom er byggesøkt og godkjent som bod og kan ikke benyttes som varig oppholdsrom. Dersom det skal søkes om bruksendring fra bod til oppholdsrom må det monteres større vinduer for å innfri forskriftskravene til dagslys.

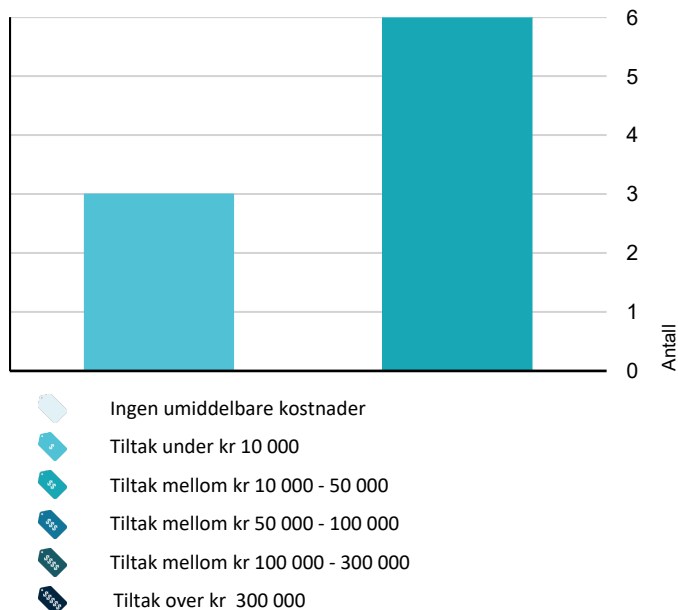
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Snøfangere [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer betong [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon tilbygg [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon Tilbygg [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører tilbygg [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper i tre [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Gulv mot grunnen, underetasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Bod 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1972

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Byttet kjøkkeninnredning
2015	Modernisering	Overflater innvendig modernisert /oppusset mellom 2014 og 2018
2018	Modernisering	Byttet kledning og vinduer
2022	Tilbygg	Bygget tilbygg med hobbyrom/bod

UTVENDIG

TG 1 Takteking tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med stålplater av typen "Decra"

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Hovedtaket er tekket med betongstein, undertaket er tekket med shingel.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

Shingelteking er sannsynligvis fra byggeår, betongstein har uvis alder men typen ble ofte brukt på 80- og 90 tallet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Knekte takstein må skiftes.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Konsekvens ved svikt i tekkematerialer er fare for lekkasjer.

TG 3 Snøfangere

Det er ikke montert snøfangere på hovedtaket.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Kravet gjelder for hovedtak, ikke for tilbygget pga lavere takvinkel og ru takmateriale.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snø og is kan falle ned og gjøre skade på personer eller dyr

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall, byttet i 2018.
Pipebeslag over tak ble montert i 2022

Årstall: 2018

Kilde: Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning.
Kledning er byttet i 2018 av eier.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Luftespalte bak kledning er sperret i nedre kant på veggen mot plen/hage og over tilbygg.

Det er registrert noen kledningsbord med tørkesprekker i endene, og noen av spikrene er spikret for dypt inn i kledningsbordet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Luftsirkulasjon bak kledning er nødvendig for at fuktighet skal få tørke ut, mangel på dette kan føre til kortere levetid for kledning.
Kledningen bør jevnlig behandles for å unngå vannansamling i spikerhull.



TG 2 Veggkonstruksjon Tilbygg

Bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

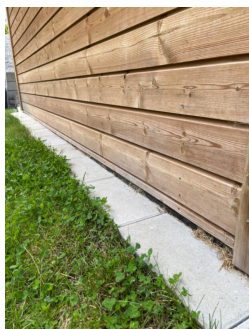
Kledning mot hage/plen går helt ned til terreng og har liten åpning for luftespalte.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Luftsirkulasjon bak kledning er nødvendig for at fuktighet skal få tørke ut, mangel på dette kan føre til kortere levetid for kledningen.



TG 1U Takkonstruksjon tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrekonstruksjon som er lukket på undersiden, himlingen er kledd med mdf-panel.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kaldt loft med takstoler av tre, undertak av trebord.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt skjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er fuktmerker i undertak som følge av tidligere lekkasjer og/eller kondens. Det er i hovedsak observert på takflate som vender mot nord/nordøst. Det ble ikke funnet fuktighet på befaringen. Det er sannsynlig at fuktmerkene stammer fra da taktekingen besto av shingel, før tekking med betongstein, samt fra lekkasjer rundt pipen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Luftespalte ved takfot/raft bør åpnes mer, det bør monteres ventil i gavlvegg for å bedre lufting på loftet. Luftsirkulasjon er nødvendig for å tørke ut blant annet fukt fra inneluften.

TG 2 Vinduer

PVC vinduer og balkongdør med 2-lags glass.
Eier byttet vinduer og balkongdør i boligen i 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Lukkevindu i stue har ikke fungerende vrider, lar seg ikke åpne.

Under vinduer som vender mot terrasse er det registrert gliper/åpninger mellom karm og teip.

Vindusåpninger for vinduer i grunnmur mangler dryppkant oppe for bortledning av vann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vrider må repareres, vinduet i stuen kan ikke åpnes.

Tetting rundt vinduskarmer bør undersøkes, lekkasjer kan potensielt føre til fukt i konstruksjonen.

Dører tilbygg

Malt ytterdør med glass

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det mangler utvendig tetting under dørterskel.

Det er registrert noen sprekker i malt overflate ved glasset.

Det må tettes under dørterskelen for å unngå inndriv av fuktighet.

Malt overflate utvendig bør kontrolleres og evt. males for å unngå fuktskader i materialet.

Dører

Malt hovedytterdør med glass

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Nedre hjørne på lukkesiden har en liten glipe i pakningen.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Kald trekk kan oppstå.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treterasse på terrenget utenfor stue

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Utvendige trapper i tre

Tretrapp mellom terrasse og balkongdør.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyden er ca 80 cm i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

Det må heves til 90 cm for å tilfredsstille forskriftskrav og personsikkerhet.
Det er en mulighet for fallskader ved for lavt rekkverk.

TG 3 Utvendige trapper

Betongtrapper mellom parkeringsplass og ned til inngang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk og håndlist langs trappene.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk er nødvendig for å unngå fallskader, og er et krav i byggtknisk forskrift.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med fliser og laminat.
Vegger med malte plater, trepanel og tapetserte flater.
Himling med malte himlingsplater og malt mdf-panel (i gang)

Overflatene er byttet ut og/eller behandlet ved varierende tidspunkt, og fremstår i generelt god stand.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert en sprekk i veggpanel ved vindu på soverom i underetasje.

Overflater på gulv, vegg og himling er ikke ferdigstilt i bod 2.

Det er enkelte steder i boligen manglende listverk: rundt loftsluke, gulvlist soverom 1. etg., ved gulv/terskel til soverom i u-etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Sprekk i panelbord har kun kosmetisk betydning, men kan vurderes byttet.

Overflater i bod 2 trenger tiltak for ferdigstilles.

Listverk trenger tiltak for å ferdigstilles.

TG 2 Gulv mot grunnen, underetasje

Betonggulv fra byggeår.
Oppbygging og om gulvet er isolert er ukjent.

Det er målt høydeforskjeller på gulvet på 12 mm totalt i rommet (gang)

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er nivåforskjeller mellom rom, som etter NS 3600 tilsier TG2.

Det er registrert noe knirk i laminatgulv i bod 1.

Dør til soverom har laget skrapemerker i gulvoverflaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Årsak til knirk bør undersøkes og utbedres.

Dør til soverom behøver tiltak for å unngå skraping i gulvet, eksempelvis demontering og remontering høyere opp fra gulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjene.

Tilstandsgrad er satt ut fra at det ikke er registrert synlige avvik på overflater.

Det er målt høydeforskjeller på gulvet på totalt 8 mm i rommet (stue/kjøkken)

TG 0 Radon

Radonnivået i inneluften ble målt i 2016 og var da under grenseverdier, rapport er gjennomgått og tilstandsgrad er satt ut fra det.

Det er visst om det finnes fysisk radonsperre under gulv på grunnen.

Målingen er 8 år gammel og det bør vurderes en ny måling for å være sikker på tilstanden.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår.

Vedovn i stue fra 2023.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Brannfare ved feiing, det kan komme glør ut sammen med asken.

TG 2 Bod 2

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bod i underetasje ved siden av toalettrom.

Rommet har påbegynt renovering med ubehandlede gipsplater på vegger og himling, betonggulv og synlig grunnmur (betong).

Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel og rommet brukes til klesvask.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke sluk og vanntett gulv i rommet

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Gulvet bør utføres vanntett med f.eks. belegg og oppbrett mot vegger, sammen med "vannstopper" med sensor under vaskemaskin, er det en tilfredsstillende løsning.

Dersom det ikke utføres tiltak her, kan potensiell lekkasje eller annet vannsøl fra vaskemaskin spre seg til omkringliggende konstruksjoner og gi skade i trevegger og gulv.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bod 1, bod 2, toalettrom og bad er plassert mot grunnmur med inntilfylte masser utvendig. Det er foretatt hulltaking for sjekk av vegg i bod 1, uten å finne unormale forhold.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp fra byggeåret.
Det er lagt laminat og metallister i trinn i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Åpninger i rekkverk er større enn 100 mm mellom spiler.
Det er mindre enn 80 cm bredde i trappeløpet på repotet, mellom rekkverk og vegg.
Det er noe knirk i de øverste trinnene.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Bredde på trappeløpet tilfredsstillende ikke dagens krav, men fungerer med dette avviket.

TG 2 Innvendige dører

Malte fyllingsdører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til soverom i hovedetsje tar i terskelen og trenger justering.
Dør til soverom i underetasje skraper mot gulv.
Kottdører under trapp er ikke festet/hengslet.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

Det er skrapemerker på terskel og gulv som følge av at dørblad tar i.
De 2 dørene bør justeres, evt. demonteres og monteres på nytt.

Kottdørene i underetasje trenger tiltak for å fungere som tiltenkt.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet har fliser på gulv og vegger, og malte himlingsplater.

Vegghengt toalett, dobbel vask og dusj.

Badet ble pusset opp og delvis renoverert i 2015 ved egeninnsats, gjeldende teknisk forskrift var "TEK10".

Årstall: 2015

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte himlingsplater i tak

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Enkelte hulrom under fliser på murvegg mot nabo, ca 10 plasser/fliser

Det er registrert svertesopp i silikonfuger i dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Konsekvens av hulrom under fliser er at de tåler mindre og kan knekke ved en evt. belastning.

Konsekvens av svertesopp i fuger er at det er skjemmende kosmetisk.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulv med nedsenket dusjsone.

Varmekabler (ikke testet)

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i fuger.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Dusjsone har fall mot sluk, men det er mindre enn forskriftskrav (TEK10) som sier 1:50.

Gulvet utenfor dusjsone er tilnærmet flatt og har motfall fra hjørnet ved wc og mot dusjsonen, NS 3600 gir TG3 ved fravær av fall. Gulvet ved wc er 4 mm lavere enn gulvet der dusjsonen starter.

Fugene mellom gulvfliser har ved wc små riss og noe saltutslag som tyder på fuktvandring under flisene fra dusjsone og mot wc.

Det er noe ujevn overflate/utførelse på mosaikkflisene i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Fall på gulvet tilfredsstillende ikke krav i forskrift, men for bruksvann (dusjen) så fungerer gulvet med dette avviket.

Fall på gulvet utenfor dusjonsone er nødvendig for at lekkasjevann fra installasjoner på badet skal føres til sluk, ved lekkasje fra wc vil dette vannet samle seg på gulvet men det utgjør ikke fare for skade på konstruksjonene rundt badet, umiddelbare tiltak er ikke nødvendig. Ved neste renovering av badet må det påses at det blir tilstrekkelig fall på gulvet iht forskrifter, kostnadsoverslag er satt for å dekke evt. grundigere undersøkelser og ikke tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



UNDERETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra byggeår.
Smøremembran under/bak fliser fra 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Plastsluk fra byggeåret.
Informasjon om smøremembran er gitt av eier, det finnes ikke dokumentasjon på membranutførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Konsekvens kan være sammenbrudd av plastsluk uten forvarsel pga alder, men ved lekkasje fra sluk vil vannet sannsynligvis trekke ned i grunnen uten å skade konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredning med 2 nedfelte seranter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Servantskap har en brist i materialet/skapskrog under vasken.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør monteres dreneringshull ved gulv i kasse for innebygget wc-systerne, Ved en eventuell lekkasje fra systerne vil ikke det være synlig før det har oppstått skader.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med elektrisk vifte i himling.

Årstall: 2015

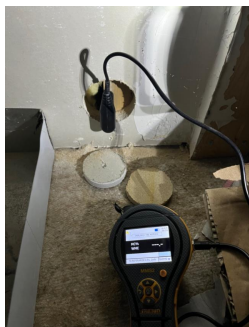
Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i baderomsvegg mot dobbel servant, ingen avvik ble funnet.

Det er ikke mulig å sjekke vegg bak dusjsone fordi denne ligger mot yttervegg og mot skillevegg mot nabo.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning fra 2016 med profilerte malte fronter og laminat benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kjøleskap, micro, stekeovn, oppvaskmaskin og platetopp.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut, rør opp gjennom taket.

Kapasitet er ikke vurdert. For å få tilluft til avtrekksviften må vinduet åpnes ved bruk.

Tilstandsrapport

Årstall: 2017

Kilde: Eier

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vegghengt toalett og servant med skap.
Vegger er kledd med baderomspanel, gulv med laminatgulv og himling har malte himlingsplater.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist skader på innredning.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

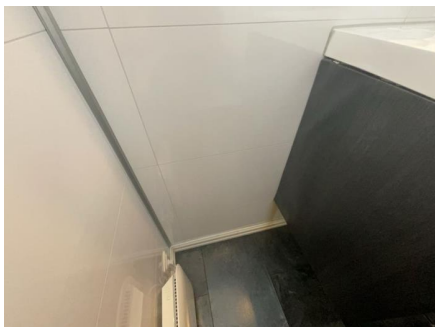
Det er fuktskader på servantskap og laminatgulv som følge av vannsøl fra vasken.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Innebygget wc-systerne skal ha lekkasjevarsling i form av f. eks. "vannstopper" med sensor, når den er plassert i rom uten sluk. Konsekvens ved lekkasje er fare for skader i konstruksjoner før lekkasjen oppdages.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Kobberrør fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:

Rør for lufting av avløpsrør mangler isolering på kaldt loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Rør for lufting bør isoleres gjennom kaldt loft for å unngå fare for kondensering og medfølgende fukt til konstruksjonen.

TE 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med åpne/lukkevinduer og enkelte veggventiler, som tilfredsstillers kravet ved byggeår.

Løsningen betinger at man aktivt lufter med vinduer og følger med på behovet, det gjelder spesielt lufting av soverom på vinterstid for å unngå kondensering på vinduer og kaldere flater.

TE 2 Varmesentral

Luft til luft varmpumpe med innedel i stue/kjøkken.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Korrosjon/rust på utedel

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden, det bør vurderes tiltak for å forlenge levetid på utedelen.

Rust kan føre til sammenbrudd/defekter i ytre skall/deler av utedelen.

TE 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank er plassert i underetasje under trappen

Årstall: 2014

Kilde: Eier

TE 3 Elektrisk anlegg

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 bygnings sakkyndig 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.

Elektrisk anlegg fra byggeår, med mange oppdateringer og utskiftninger gjennom årene. Det er blant annet nye sikringer i sikringskap.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1972
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Sinus elektro as.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Jeg har lest gjennom samsvarserklæring for el.arbeid ved bytte av kjøkkeninnredning i 2016, samt erklæring som gjelder for el.installasjon i tilbygg i 2022.
Det er imidlertid ikke tilgjengelige samsvarserklæringer for alt el.arbeid som er gjort.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ja Utestikkontakt var overbelastet som følge av lading av elbil, dette er ifølge eier utbedret av elektriker.

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er observert noen løse kabler og trekkerør, samt at det gjenstår el.arbeid i bod 2 som har påbegynt renovering.

Generell kommentar

Anlegget bør ha en utvidet kontroll fra fagperson, samt at det er noe gjenstående el.arbeid på anlegget. Kostnadsestimatet gjelder for en utvidet kontroll og ikke for evt. nødvendige tiltak.

TG3 settes med bakgrunn i føringer fra NS 3600, undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Bod 2 i underetasje



Stikkontakt for platetopp



Soverom i hovedetasje

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei De monterte røykvarslere er en del av alarmanlegg (Verisure). Dersom nye eiere ikke vil bruke alarmanlegget må det monteres vanlige røykvarslere.
2. Er det skader på røykvarslere?
Nei
3. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Slukkeapparatet har ikke datomerking og bør kontrolleres.
4. Er det mangler for brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent, ifølge eier var det mye leirholdig masse inntil boligen ved skifting av drenering i 2017. Det antas at den er stabil begrunnet med at det ikke er registrert symptomer på setninger.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og inntilfylte masser er byttet på oversiden av huset under treterrassen, i 2017.

Det er registrert utvendig fuktsikring på grunnmur mot hagen, mot terrasse på oversiden er det ikke mulig å inspisere på grunn av at treterrassen ligger inntil grunnmuren.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong, stedvis utvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er registrert noen mindre riss i grunnmur mot hagen/nordøst. Det er uvisst hva dette skyldes, hvor dypt de går og tidspunkt for når sprekken har oppstått.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Overvåk tilstanden.

Grunnmuren fungerer med disse mindre rissene/sprekkene, men det bør vurderes lokal reparasjon av overflate for å unngå inndriv av fuktighet.



Tilstandsrapport

TG 3 Forstøtningsmurer

Natursteinsmur ved betongtrapp

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Rekkverk er nødvendig for å unngå fallskader, og er et krav i byggtknisk forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Forstøtningsmurer betong

Mur på bakkeplan ved hovedinngang

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Rekkverk er nødvendig for å unngå fallskader, og er et krav i byggtknisk forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Terrengforhold

Terrengtet rundt boligen er vurdert for evt. fall mot bolig og bortledning av vann.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

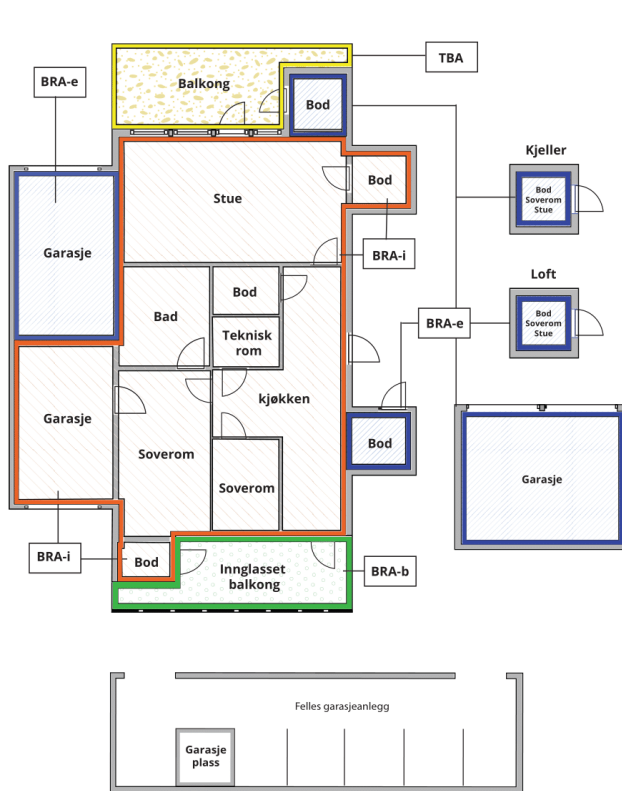
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	61	11		72	
Etasje	68			68	
SUM	129	11			
SUM BRA	140				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bod , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Toalettrom , Bod 2	Hobbyrom/bod	
Etasje	Soverom , Stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Utvendig bod/hobbyrom er byggesøkt og godkjent som bod og kan ikke benyttes som varig oppholdsrom. Dersom det skal søkes om bruksendring fra bod til oppholdsrom må det monteres større vinduer for å innfri forskriftskravene til dagslys.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Se egenerklæring fra eier

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	119	10

Kommentar

Tomannsbolig

Utvendig bod på 11 kvm kommer i tillegg til p-rom/s-rom oppsett.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2024	Steinar Haugum Svennevik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	109	525		0	405.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lifjellveien 25 A

Hjemmelshaver

Madland Monica, Løyning Roger

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Originaltegninger 1.03.1971. Tilbygg bod 20.09.2021	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PU1779>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon