

Haugstadvegen 26

4362 VIGRESTAD

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1969

BRA: 248 m²

BRA-i: 220 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

3

TG-2

18

TG-3

5

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 omfang, 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/17766>

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 rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablerert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy. Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt.

Det ble på befaringdagen ikke avdekket unormalt avvik, selv om disse må påregnes justert før en eventuelt monterer nytt toppdekke.

Overflater med varierende alder, stedvis spenninger/knirk og noe slitt toppdekker, påregnelig med oppgradering på kortere sikt.

Svelling i parkett ved terrassedør og deler av laminatgulv kjeller.

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

Stedvis ujevn/gjenstående montering av listverk, ikke nærmer beskrevet i rapport.

Sprekk i takplate trapp loft.

Stedvis ujevn sparkling i himling kjeller.

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

Anbefalte tiltak

Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Oppgradering av deler av toppdekker må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Toalettrom

Oppsummering

Lekkasje fra blandebatteri på wc 2. etasje.

Manglende lufteventil.

Manglende tilluftspalte dør.

Toalett rom er ikke målbart areal.

"Treg" oppsamling av vann i sisternen.

Anbefalte tiltak

Utbedre påpekte forhold.

Opprette mekanisk ventilering.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: 1. etasje - Bad

Oppsummering

Bad fra byggeåret.

Bad oppgradert oppmalt, og deler av innredning skiftet i 2022.

Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. - Direktorat for byggkvalitet

Belegg på gulv og høytrykks laminerte våtromsplater på vegg, oppmalt.

Utstyr: Dusjkabinett, badekar, servant i innredning og toalett.

Varmekabler i gulv.

Mekanisk avtrekk, tilfredstillende avtrekk.

Ca 4 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist under badekar.

ca 55 mm oppbrett av membran/belegg.

Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom, registrert vannmerker i plater.

Ingen registrert fukt ved overflatemåling av tilgjengelig flater.

Merknader:

- Sprekk i oppbrett belegg ved dørterskel.
- Riss/sprekk i sveiset skjot på gulv.
- Misfarging/gjennomslag av varmekabler i gulv.
- Lav oppbrett av belegg omliggende rørøppstikk i gulv.
- Manglende rist i servant.
- Synlig plateskjot under belegg.
- Manglende tilluftspalte på dør til våtrom.
- Lekkasje i overgang slange/dusjhode.
- Løs håndtak innredning.
- Justere pakning dusjkabinett.
- Ikke synlig mansjett omliggende vannuttak.
- Avskalling i overflate badekar.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

Anbefalte tiltak

Baderom anbefales oppgradert på kortere sikt.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Kjeller - Vaskerom

Oppsummering

Vaskerom fra byggeåret tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet.

Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. - Direktorat for byggkvalitet

Gulv og vegg i betong.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, utslagsvask, stoppekran og vannmåler.

Naturlig avtrekk.

Ca 34 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved slukrist.

Ca 90 mm sokkel ved dør.

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Merknader:

- Avløps utslagsvask ikke koblet til på befaringsdagen.
- Sluk/bunnledninger under utskiftning på befaringsdagen. Sluket er et eldre støpejernsluk.
- Saltutlag/avskalling i puss yttervegg.
- Svinnriss/sprekk i gulv

I påvente av oppgradering av våtrom anbefales det oppgradering av sluk, samt bedre ventilering av rommet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Drenering

Oppsummering

Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Synlig grunnmurplast er ikke synlig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Eier opplyser at registrert overvann på eiendommen i forbindelse med flom på Vigrestad i 2014.

Opplysning gitt av eier i egenerklæring:

"Det kom vann inn i huset i 2014 da det flommet over i hele Vigrestad. Dette ble utbedret av Hå kommune og det har

ikke vært noe problem etterpå med vann i kjeller. Det kommer av og til noe lukt fra vaskerommet. Vet ikke hvor den lukten kommer fra."

Gårdsrom gruset opp 2024.

For nærmere informasjon konferer med eier.

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

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

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

Opprette fall fra grunnmur.

Avdekke grunnmursplast, montere klemlist.

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

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres stedvis riss/avskalling i grunnmur.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

Støttemur

Oppsummering

Det registreres skjevhet/ retningsavvik i mur, ingen behov for tiltak.

Mur ved bekk er ikke vurdert.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong konstruksjon er noe underdimensjonert.

Terrasse gulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.

Retnings avvik rekkverk.

Noe nedbrytning/avskalling i rekkverk.

Manglende rekkverk på trapp til balkong.

Manglende håndløper på vegg ved trapp entre.

Deler av trapp entre står i og nære terrenget, påregnelig med noe nedbrytning.

Manglende rekkverk på kjellervanger, håndløper i kjellertrapp. Tg:3.

Riss/avskalling i trapp/puss vanger.

Estimert reparasjonskostnad.

5000 - 15 000,-

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Forsterke bjelkelag.

Montere rekkverk på trapp.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder, nedbrytning/gliper i enkelte karmmer/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Innsig/utett i bunn av kjellerdør, registrert fukt/svelling i ytre del av laminat gulv.

- Stedvis iring/korodering i hengsler/beslag.

- Svelling/variabel fuktverdier i vinduskarmmer i kjeller, synes å skyldes kondensering. Tg:3.

Estimert reparasjonskostnad 10 - 15 000,-

-Kondensering/avskalling i enkelte vindu/dørkarmmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

- Svelling i nedre del av ytterdører, korrodering i hengsler, skadet pakning, dør entre henger og tar i karm.

Det må påregnes utskiftninger av enkelte vinduer på sikt.

Normal tid før utskiftning av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

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

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

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

Normal tid før utskiftning av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Skifte vindusforinger i kjeller.

Tette omliggende kjellerdør.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning med varierende alder.

Det er registrert nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Stedvis råte i enkelte bord. Anbefales utbedret for hindre at lekkasjer oppstår.

Stedvis mangelfull musetetting bak kledning, eier opplyser at det har blitt registrert mus i bolig, og at det har blitt montert musekoster i senere tid.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.
Påviste skader bør utbedres på kortere sikt.
Justere/supplere museband/koster.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Kondensering i vinduer kan tilbakeføres til manglende ventilering.
Ikke tilkomst til kontroll av deler av kott.

Anbefalte tiltak

Opprette bedre ventilering.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.
Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.
Påregnelig med oppgradering på kortere sikt.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.
Yttertak uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering. Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at det er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig utluftet utvendig.
Mangelfull luftespalter i yttertak ved kontroll av fra kott.
Kottdør er ikke tilstrekkelig isolert, kondensering kan oppstå ved bruksendring.
Det er ikke opprette luftespalter i takutstikk/kasser, ingen symptom på skader.

Anbefalte tiltak

Opprette luftespalter i yttertak/bedre utluftninger av etasjen.
Montere isolert kottdør.

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med takstein, noe slitasje i overflate mose danner i toppbelegget.
Enkelte takstein på vest skiftet i senere tid, trolig som følge av storm, konferer med eier for nærmere informasjon.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Renning fra feieluke.

Anbefalte tiltak

Ubrennbar plate på gulv foran sotluke bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter og lys laminert benkeplate.
Stedvis bruksmerker/svelling i fronter og benkeplate.
Ujevn skjøt benkeplate.
Svelling i laminatgulv.
Enkelte fronter har behov for justering.

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Påregnelig med oppgradering på sikt.

Oppsummering av avtrekk

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.
Sprekk/lås bryterpanel.

Anbefalte tiltak avtrekk

Utbedre bryter.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp fra antatt byggeåret, noe brukslitasje i overflater, stedvis noe spenninger i trinn.
Stedvis lav høyde trapp, dagens krav til fri høyder er 2 m.
Innvendig trapp er ikke barnesikker iht dagens krav vedr avstand mellom spiler/trappetrinn.
Manglende rekkverk på deler av vange til trapp kjeller.
Manglende håndløper.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør antatt fra byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg.
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør hovedsakelig fra byggeåret.
Iring/korrodering på kobberør, koblinger og blandebatteri, hovedsakelig vaskerom kjeller.
Vannrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe luft til luft.
Ulyd i utedel.
Jordingsfeil utedel varmpumpe, jordingen opplyst koblet fra.
Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

Kontroll/service av anlegget.

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilasjon fra byggeåret.
Boenheten mangler stedvis ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu/vindusventil.
Uisolert ventilasjonskanal over bad 1 .etasje, ved kaldt loft kan kondensering oppstå ved bruksendring.

Anbefalte tiltak

Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering, flere vegg ventiler.
Isoler ventilasjonskanal i kaldt loft.
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligge ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunearkivene.

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

Vindu i oppholdsrom i kjeller tilfredsstillere ikke dagens krav til rømning. Overordnet rømningskrav er tilfredsstillt via kjellerdør.

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

Målt høyde ca 1,25 m.

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

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømnings vindu godkjennes.

Takhøyde loft/kjeller ca 2,05 - 2,15 m

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.5.2024

Rapportdato
21.5.2024

Hjemmelshavere

Navn: Trine Hansen Gjermestad

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Kåre Vatland
Firma: Duo Takst AS
Adresse: Vesthagen 4, 4344 Bryne

Telefon: 902 97 450
Epost: KV@DUOTAKST.NO

DUO TAKST AS
R o g a l a n d



Om bygnings sakkyndig:

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

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

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

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

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

Egne premisser:

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig/garasje.

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.

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

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

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

Stedvis begrenset tilkomst for kontroll på befaringsdagen.

Informasjon om boligen

Adresse: Haugstadvegen 26, 4362 Vigrestad

Kommunenr: 1119 Gårdsnr: 79 Bruksnr: 38 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1969 - lht. eiendomsverdi
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med grunnmur i pusset betongblokker.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende og stående trepaneler.

Etasje skillet i tre bjelkelag og betongdekke.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen med varierende alder og stand.

Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, vedlikehold og brukslitasje.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.
Rapport anbefales lest i sin helhet.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2014	Innredet kjeller i 2015 av Vigrestad Bygg	Nei

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

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	106	106	0	0	25
Kjeller	82	82	0	0	0
Loft	32	32	0	0	0
Garasje	28	0	28	0	0
Totalt m²	248	220	28	0	25

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	106	106	0	Entre/gang, stue/spisestue, kjøkken, 2 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
Kjeller	82	82	0	Kjellerentre/gang, 2 soverom, kjellerstue og vaskerom. BRA-i (internt bruksareal)	
Loft	32	32	0	Gang/kontor, 2 soverom og wc. BRA-i (internt bruksareal)	
Garasje	28	0	28		Garasje - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	248	220	28		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierede tykkelser på utforete vegger), samt manglende plantegninger.

Toalett rom 2. etasje er ikke målbart areal.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

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

Synlig grunnmurplast er ikke synlig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Eier opplyser at registrert overvann på eiendommen i forbindelse med flom på Vigrestad i 2014.

Opplysning gitt av eier i egenerklæring:

"Det kom vann inn i huset i 2014 da det flommet over i hele Vigrestad. Dette ble utbedret av Hå kommune og det har

ikke vært noe problem etterpå med vann i kjeller. Det kommer av og til noe lukt fra vaskerommet. Vet ikke hvor den lukten kommer fra."

Gårdsrom gruset opp 2024.

For nærmere informasjon konferer med eier.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

Opprette fall fra grunnmur.

Avdekke grunnmursplast, montere klemlist.

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

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betongstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det registreres stedvis riss/avskalling i grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i naturstein.	
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
Det registreres skjevhet/ retningsavvik i mur, ingen behov for tiltak. Mur ved bekk er ikke vurdert.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-1

Ingen registrert fukt ved hulltaking.
Anbefaler at det opprettes bedre ventilering av kjelleretasje.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nye terrassebord og trapp montert i 2023.	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Balkong konstruksjon er noe underdimensjonert.
Terrasse gulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.
Retnings avvik rekkverk.
Noe nedbrytning/avskalling i rekkverk.
Manglende rekkverk på trapp til balkong.

Manglende håndløper på vegg ved trapp entre.
Deler av trapp entre står i og nære terrenget, påregnelig med noe nedbrytning.

Manglende rekkverk på kjellervanger, håndløper i kjellertrapp. Tg:3.
Riss/avskalling i trapp/puss vanger.
Estimert reparasjonskostnad.
5000 - 15 000,-

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling må påregnes.
Forsterke bjelkelag.
Montere rekkverk på trapp.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Enkelte vinduer/dører skiftet i 2022. Terrassedør skiftet i 2013.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører med varierende alder, nedbrytning/gliper i enkelte karmmer/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Innsig/utett i bunn av kjellerdør, registrert fukt/svelling i ytre del av laminat gulv.

- Stedvis iring/korodering i hengsler/beslag.

- Svelling/variabel fuktverdier i vinduskarmmer i kjeller, synes å skyldes kondensering. Tg:3.

Estimert reparasjonskostnad 10 - 15 000,-

-Kondensering/avskalling i enkelte vindu/dørkarmmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

- Svelling i nedre del av ytterdører, korrodering i hengsler, skadet pakning, dør entre henger og tar i karm.

Det må påregnes utskiftninger av enkelte vinduer på sikt.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

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

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Skifte vindusforinger i kjeller.

Tette omliggende kjellerdør.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at deler av kledning har blitt skiftet 2022/2023. Kledning behandlet i 2022.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
<p>Utvendig kledning med varierende alder. Det er registrert nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. Stedvis råte i enkelte bord. Anbefales utbedret for hindre at lekkasjer oppstår. Stedvis mangelfull musetetting bak kledning, eier opplyser at det har blitt registrert mus i bolig, og at det har blitt montert musekoster i senere tid.</p> <p>Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Påviste skader bør utbedres på kortere sikt. Justere/supplere museband/koster.</p>	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
<p>Kondensering i vinduer kan tilbakeføres til manglende ventilering. Ikke tilkomst til kontroll av deler av kott.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Opprette bedre ventilering.</p>	

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. Påregnelig med oppgradering på kortere sikt.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Ja

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Det registreres svai/nedbøy i takflaten. Yttertak uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering. Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at det er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig utluftet utvendig. Mangelfull luftespalter i yttertak ved kontroll av fra kott. Kottdør er ikke tilstrekkelig isolert, kondensering kan oppstå ved bruksendring. Det er ikke opprette luftespalter i takutstikk/kasser, ingen symptom på skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprette luftespalter i yttertak/bedre utluftninger av etasjen. Montere isolert kottdør.

6.11 Taktekking

Type tekking

Betongstein

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

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

Ja

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

Nei

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Oppsummering av taktekking

TG-2

Taket er tekket med takstein, noe slitasje i overflate mose danner i toppbelegget. Enkelte takstein på vest skiftet i senere tid, trolig som følge av storm, konferer med eier for nærmere informasjon.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
----------------------------	----

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
---	----

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
--	----

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
--	-----

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det er ikke montert snøfangere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader	Under 10 000
----------------------------	---------------------

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn, Betongdekke
------	--

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

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy. Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt.

Det ble på befaringsdagen ikke avdekket unormal avvik, selv om disse må påregnes justert før en eventuelt monterer nytt toppdekke.

Overflater med varierende alder, stedvis spenninger/knirk og noe slitt toppdekker, påregnelig med oppgradering på kortere sikt.

Svelling i parkett ved terrassedør og deler av laminatgulv kjeller.

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

Stedvis ujevn/gjenstående montering av listverk, ikke nærmer beskrevet i rapport.

Sprekk i takplate trapp loft.

Stedvis ujevn sparkling i himling kjeller.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Oppgradering av deler av toppdekker må påregnes.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000****6.14 Ildsted/Skorstein**

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Opplysning gitt egenerklæring: "Ny vedovn, innstallert av min stefar som er utdannet feier." "Det har vært feier og branntilsyn"	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Renning fra feieluke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ubrennbar plate på gulv foran sotluke bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
<p>Kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter og lys laminert benkeplate. Stedvis bruksmerker/svelling i fronter og benkeplate. Ujevn skjøt benkeplate. Svelling i laminatgulv. Enkelte fronter har behov for justering.</p> <p>Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.</p>	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Påregnelig med oppgradering på sikt.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-2
<p>Tilfredstillende avtrekk ved enkel test. Sprekk/lås bryterpanel.</p>	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Utbedre bryter.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
<p>Tegninger for loft er ikke fremlagt. Tegning for kjeller samsvarer ikke med rominndeling.</p>	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligge ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunearkivene.	

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
<p>Vindu i oppholdsrom i kjeller tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning. Overordnet rømningskrav er tilfredsstilt via kjellerdør.</p> <p>Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.</p> <p>Målt høyde ca 1,25 m.</p> <p>Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.</p> <p>Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømnings vindu godkjennes.</p> <p>Takhøyde loft/kjeller ca 2,05 - 2,15 m</p> <p>Krav til takhøyde: minst 2,20 m.</p> <p>Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.</p>	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukningsapparat fra 2015.	
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	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-3
<p>Lekkasje fra blandebatteri på wc 2. etasje.</p> <p>Manglende lufteventil.</p> <p>Manglende tilluftspalte dør.</p> <p>Toalett rom er ikke målbart areal.</p> <p>"Treg" oppsamling av vann i systeren.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Utbedre påpekte forhold.</p> <p>Opprette mekanisk ventilering.</p>	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.18 Trapp

Beskrivelse
Innvendig trapp er en åpen/lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
<p>Innvendig trapp fra antatt byggeåret, noe brukslitasje i overflater, stedvis noe spenninger i trinn. Stedvis lav høyde trapp, dagens krav til fri høyder er 2 m. Innvendig trapp er ikke barnesikker iht dagens krav vedr avstand mellom spiler/trappetrinn. Manglende rekkverk på deler av vange til trapp kjeller. Manglende håndløper.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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
<p>Bygningens avløpsrør antatt fra byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.</p> <p>Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.</p>	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

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?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør hovedsakelig fra byggeåret.
Iring/korrodering på kobberrør, koblinger og blandebatteri, hovedsakelig vaskerom kjeller.
Vannrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.21 Elektrisk

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

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Elektriske anlegget med varierende alder. Det foreligger samsvarserklæring for nyere anlegg, konferer med eier.

- Enkelte stikk er ikke tilstrekkelig festet.

Det ble utført el-kontroll i 2022, registrerte avvik har senere til utbedret og tilsynssak er avsluttet.

Konferer med eier for ytterlige informasjon.

Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Varmepumpe luft til luft. Ulyd i utedel. Jordingsfeil utedel varmpumpe, jordingen opplyst koblet fra. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kontroll/service av anlegget.	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	Ukjent.
Størrelse	300 liter
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Nyere bereder montert på vaskerom i kjeller.(250l), ingen avvik registrert.

Utstyr sanitær installasjoner

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

Naturlig ventilasjon fra byggeåret.

Boenheten mangler stedvis ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu/vindusventil.

Uisolert ventilasjonskanal over bad 1 .etasje, ved kaldt loft kan kondensering oppstå ved bruksendring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering, flere vegg ventiler.

Isoler ventilasjonskanal i kaldt loft.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.25 Våtrom: 1. etasje – Bad

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Bad fra byggeåret.

Bad oppgradert oppmalt, og deler av innredning skiftet i 2022.

Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. - Direktorat for byggkvalitet

Belegg på gulv og høytrykks laminerte våtromsplater på vegg, oppmalt.

Utstyr: Dusjkabinett, badekar, servant i innredning og toalett.

Varmekabler i gulv.

Mekanisk avtrekk, tilfredstillende avtrekk.

Ca 4 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist under badekar.

ca 55 mm oppbrett av membran/belegg.

Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom, registrert vannmerker i plater.

Ingen registrert fukt ved overflatemåling av tilgjengelig flater.

Merknader:

- Sprekk i oppbrett belegg ved dørterskel.
- Riss/sprekk i sveiset skjøl på gulv.
- Misfarging/gjennomslag av varmekabler i gulv.
- Lav oppbrett av belegg omliggende rørøpstikk i gulv.
- Manglende rist i servant.
- Synlig plateskjøl under belegg.
- Manglende tilluftspalte på dør til våtrom.
- Lekkasje i overgang slange/dusjhode.
- Løs håndtak innredning.
- Justere pakning dusjkabinett.
- Ikke synlig mansjett omliggende vannuttak.
- Avskalling i overflate badekar.

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

Normal tid for utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

Anbefalte tiltak

Baderom anbefales oppgradert på kortere sikt.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.26 Våtrom: Kjeller - Vaskerom

Det er behov for totalreovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Ja

Vaskerom fra byggeåret tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet.
Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. - Direktorat for byggkvalitet

Gulv og vegg i betong.
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, utslagsvask, stoppekran og vannmåler.
Naturlig avtrekk.

Ca 34 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved slukrist.
Ca 90 mm sokkel ved dør.
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Merknader:

- Avløps utslagsvask ikke koblet til på befaringsdagen.
- Sluk/bunnledninger under utskiftning på befaringsdagen. Sluket er et eldre støpejernsluk.
- Saltutlag/avskalling i puss yttervegg.
- Svinnriss/sprekk i gulv

I påvente av oppgradering av våtrom anbefales det oppgradering av sluk, samt bedre ventilering av rommet.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.27 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med varierende alder.
Stedvis noe slitt overflater og låskasser.
Merknader:
- Det er ikke luftspalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
- Skader i dørblad på soverom i kjeller.
- Enkelte dører tar i gulv.
- Påregnelig med justering av enkelte dører.
- Manglende hank til skyvedør kjøkken.
- Manglende dørblad mellom kjøkken/gang/kjellertrapp.

6.28 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur/plate i betong.
Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med liggende og stående trepanler.
Saltak i tre som er tekket med eternitt.
Takrenner/nedløp i plast.
Treport.

Merknader:

-Bygningen er gjennomgående slitt inn- og utvendig, er utidsmessig.
Dette har gitt tilstandsvurderinger av høy grad. Det må påregnes en total oppgradering på deler av bygget og prisen på dette må vurderes opp mot riving.

6.29 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant