

Hagabakka 5 A 4310 HOMMERSÅK

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1979

BRA: 217 m²

BRA-i: 190 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

0

TG-2

17

TG-3

8

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/29754>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres stedvis riss/sprekk/avskalling i grunnmur/puss.

Grunnmur av lettklinkerblokker, registrert stedvis fukt og smuldringskader i blokker innvendig. Fare sig, og ytterligere skader ved manglende tiltak.

Ukjent, men dette er trolig grunnmurtypen levert Weber på 70/80 tallet, som er kjent levert med mangler i sammensettingen. Anbefaler nærmere kontroll og tiltak.

Overdekning synes å ikke være tilstrekkelig i uinnredet rom i kjeller.

Anbefalte tiltak

Anbefaler nærmere kontroll og tiltak av skadet grunnmur.

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

Nærmere kontroll/utbedring av bæring over vindu kjeller.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Støttemur

Oppsummering

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

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør etableres.

Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Større retningsavvik/sig i platting av belegningsstein ved utgang stue sør.

Balkong

Rekkverket tilfredsstillers krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord/tekkverk, påregnelig normalt ift. alder.

Anbefalte tiltak

Påregnelig med omlegging av platting ved fremtidig oppgradering av drenering.

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Overflatebehandling og rengjøring av balkong må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret.

Registrert noe nedbrytning og krakelering i karmer/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

-Kondensering og vannmerker/avskaling vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

-Flere vindu lot seg ikke åpne på befaringsdagen, dette skyldes hovedsakelig lite bruk.

-Registrert fukt i nedre del av brystning tilknyttet kjellerdør.

-Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig normalt iht. alder.

-Registrert punkterte glass i stuevindu og balkongdør 1. etasje, samt vinduer i kjeller på befaringsdagen.

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

-Manglende tetting omliggende kjellerdør og sideliggende vindu, påregnelig med noe luftlekkasje.

-Terrasse dør manglet nøkkel på befaringsdagen, ikke funksjonstestet.

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Kjellerdør må påregnes skiftet på kortere sikt.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp fra byggeåret, normal brukslitasje i overflater.

Trapp mangler rekkverk, og håndløper på vegg.

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

Anbefalte tiltak

Utbedre påpekte merknader for å tilfredstille dagen krav til trapp.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: 1.etasje - Bad

Oppsummering

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Flis på gulv og våtromstapet på vegg.

Utstyr: Badekar, toalett og servant i innredning.

Naturlig avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 0 mm fall fra gulv ved dør til sluk.

Ca 20mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.

Merknader:

-Fall til gulv er mindre enn referansenivået.

-Ikke synlig membran i sluk eller som oppbrett i dørterskel. Det er trolig er det benyttet primer som normal ved oppføring. Primer tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet.

-Fuktutslag omliggende vannuttak ved badekar, ukjent omfang. Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.

-Flis tilfredsstiller ikke dagens krav til planhet.

-Avtrekk er ikke tilfredsstillende iht. dagens krav til våtrom.

-Svelling/skadet overflater innredning. Manglende håndtak til overskap.

-Vindu står i våtsone, økt fuktbelastning. Vindu oppmalt i senere tid.

-Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Fare fore lekkasje.

-Mindre lekkasje i overgang slange/dusjhode/blandebatteri.

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

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

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Anbefalte tiltak

Våtrom tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet, påregnelig med oppgradering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Kjeller - Vaskerom/bi-inngang

Oppsummering

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Malt gulv og yttervegg, deler av yttervegg er panelt.

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

Naturlig avtrekk.

-Ca 20 mm fall fra gulv ved dør gang til topp slukrist.

-Hulltaking ikke foretatt grunnet rommets oppbygging og synlig rørføringer.

Merknader:

-Riss i gulv, stedvis saltutslag. Synlig plast i deler av gulv i kjeller.

-Stedvis riss i pusset yttervegg.

-Avtrekk er ikke tilfredsstillende iht. dagens krav til våtrom.

-Stedvis iring på kobberrør, ingen registrert lekkasje.

Ift. plassering og bruk av kjeller vil våtrom fungerer med påpekte mangler, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering fra antatt byggeåret. Drenering bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering.

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Synlig grunnmurplast er avsluttet med klemlist. Sig i terreng, har stedvis revnet topplast fra grunnmursplast. Dette fører til at overflatevann/regn kommer mellom mur og grunnmursplast og fører til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som saltutslag i åpen vegg.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.
Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens og montere klemlist på grunnmursplast.
Iht. alder anbefales oppgradering av drenering og fuktsikring.
Opprette fall fra grunnmur.
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.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutsalg (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.
Det er ikke foretatt hulltaking i påføret vegg grunnet registrerte mangler tilknyttet fuktsikring og grunnmur.

Anbefalte tiltak

Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres på ny, samt mangler tilknyttet grunnmur utbedres.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra antatt byggeåret.
Registrert noe tørkesprekker, nedbrytning og begynnende råteskader i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.
Merknader:
-Stedvis noe redusert lufting.
-Korrodering, stedvis manglende musetetting.
-Korrodering i ventilhetter.
-Det registreres stedvis misfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

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.
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Det anbefales å etablere/supplere musetetting bak kledning.
Påregnelig med utskifting av trepanel med råte.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftsluke er ikke isolert og mangler pakning, kondensering og fukt vil kunne oppstå ved bruksendring av rom.
Stedvis skader i sutak, ingen registrerte lekkasjer.
Vannmerker i møne og omliggende avkast ventilasjon og kloakkluftning.
Kloakkluftning og deler av avkast ventilasjon er ikke isolert, kondensering og fuktskader vil kunne oppstå ved manglende isolasjon.
Klemte luftespalter ved takfot, stedvis kondensering i sutak.

Anbefalte tiltak

Isolere kloakkluftning, sjekk tetthet omliggende takhatt.
Åpne opp luftespalter.
Montere isolert loftsluke.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Anbefalte tiltak

Utskifting av takrenner/nedløp må påregnes.
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.
Stedvis "klemte" luftespalter ved takfot, anbefaler bedre ventilering og bruk av netting og større luftespalter i panelt takutstikk.
Manglende luftning kan føre til kondensering, registrert svertesopp i overflater på befaringsdagen.
For videre omtale se "Loft" (konstruksjons oppbygging)

Anbefalte tiltak

Åpne opp lufte skuffer innvendig, opprette større lufte spalter og netting utvendig.

Taktekking

Oppsummering

Taktekking fra antatt byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.
Registrert vannmerker i møne sett fra loft på befaringsdagen.

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

Anbefalte tiltak

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Toppdekker og overflater med varierende alder og stand.

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.

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-25 mm avvik på total planhet i 1 .etasje.

Grovstøpt gulv på deler av kjeller, påregnelig med tørre retningsavvik. Planhet er ikke oppmålt.

Tilstand er basert på måling utført i 1. etasje.

Merknader:

-Stedvis spenninger, brukslitasje og gliper i toppdekke, påregnelig normal brukslitasje iht. alder.

-Skjolder i tak-ess plater på soverom og i stue.

-Gulvplater er stedvis synlig i belegg.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes, i begge etasjer.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate.

Innredning i normal stand iht. alder, stedvis noe brukslitasje/svelling utsatte steder.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungerte ved enkel test. Lyspære virket ikke.

Noe ulyd ved bruk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ift. alder, er det påregnelig med utskiftning.

Toalettrom

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør 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.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

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 fra antatt byggeår.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør.

-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

-Vannrør i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, 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.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, noe oppgradert i senere tid.

El-kontroll utført 19.10.2023. Registrerte avvik er utbedret og sak avsluttet. Dokumentasjon fremvist på befaringsdagen.

Merknad:

-Svimerke vegg over panelovn soverom.

-Elektrisk opplegg fra byggeåret, kan ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk.

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.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Ingen spesielle merknader utover noe iring på blande ventil.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

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

Oppsummering

Bolig ventilert via ventiler yttervegg/tilluftsventiler i vindu.

Kondensering og nedbrytning i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Det er manglende tilluftspalte ved enkelte dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det opprettes mekanisk ventilering i bolig.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Øvrig: Skorstein over tak

Oppsummering

Riss/sprekk/avskalling i pusset pipeløp over tak på befaringsdagen, ingen lekkasje registrert innvendig på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Anbefaler montering av pipebeslag over tak.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt mindre endring fra opprinnelig planløsning i kjelleretasjen.

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

Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning.

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

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

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

Takhøyde i kjeller målt til ca 225/230m

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.

Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.4.2025

Rapportdato
7.4.2025

Hjemmelshavere

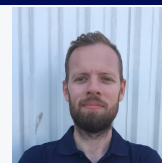
Navn: **Leif Sandvik**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Liv Astrid Hausberg ihht. fullmakt.**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.
Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.
Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.
Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.
Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:

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

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.
Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.
Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.
Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.
Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.
Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant.
Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.
Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Det er ikke foretatt kontroll av Radon, konferer med selgers representant om det foreligger målinger av eiendommen.

Informasjon om boligen

Adresse: **Hagabakka 5 A, 4310 Hommersåk**

Kommunenr:	1108	Gårdsnr:	102	Bruksnr:	254	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1979 - lht. brukstillatelse						

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med grunnmur av lettklinkerblokker.
Yttervegger i bindingsverk som utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.
Tre bjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår i normal stand iht. alder.
Registrerte merknader i bolig er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal brukslitasje.
Enkelte konstruksjoner har utgått sin forventet levetid, og eller har mangler og må påregnes oppgraderes på sikt.

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

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?
1995	Byggetillatelse garasje, antatt oppført i 1996.	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 byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig m/garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	98	98	0	0	5
Kjeller	92	92	0	0	0
Garasje	27	0	27	0	0
Totalt m²	217	190	27	0	5

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	98	98	0	Vindfang, wc, gang, 3 soverom, stue/spisestue og kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	
Kjeller	92	0	92		Vaskerom/bi-inngang, gang, 4 boder/uinnredet rom. - BRA-i (internt bruksareal)
Garasje	27	0	27		Garasje rom. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	217	98	119		

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(variernede tykkelser på utforete vegger), samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Balkong - 4,50 m2 - TBA

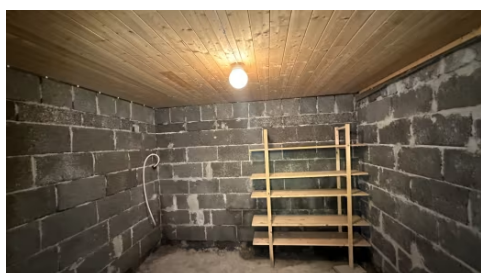
Platting av belegningsstein - 20 m2

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?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
TG-2	
Drenering fra antatt byggeåret. Drenering bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Synlig grunnmurplast er avsluttet med klemlist. Sig i terreng, har stedvis revnet topplst fra grunnmursplast. Dette fører til at overflatevann/regn kommer mellom mur og grunnmursplast og fører til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som saltutslag i åpen vegg. Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kontroll/oppspyling av drens og montere klemlist på grunnmursplast. Iht. alder anbefales oppgradering av drenering og fuktsikring. Opprette fall fra grunnmur. 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

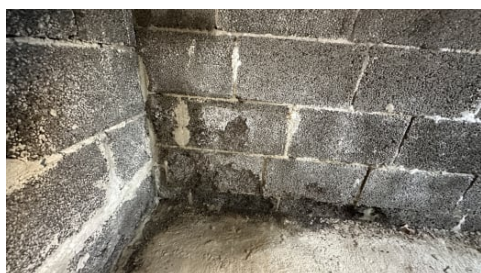


Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)

Grunnmur av lettklinkerblokker, registrert stedvis fukt og smuldringskader i blokker innvendig. Fare sig, og ytterligere skader ved manglende tiltak.



Overdekning synes å ikke være tilstrekkelig i uinnredet rom i kjeller. Farte for sig/retningsavvik.



Grunnmur av lettklinkerblokker, registrert stedvis fukt og smuldringskader i blokker innvendig. Fare sig, og ytterligere skader ved manglende tiltak.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-3

Det registreres stedvis riss/sprekk/avskalling i grunnmur/puss. Grunnmur av lettklinkerblokker, registrert stedvis fukt og smuldringskader i blokker innvendig. Fare sig, og ytterligere skader ved manglende tiltak. Ukjent, men dette er trolig grunnmurtypen levert Weber på 70/80 tallet, som er kjent levert med mangler i sammensettingen. Anbefaler nærmere kontroll og tiltak. Overdekning synes å ikke være tilstrekkelig i uinnredet rom i kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler nærmere kontroll og tiltak av skadet grunnmur. For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing. Nærmere kontroll/utbedring av bæring over vindu kjeller.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i betongblokker.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

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

Ja

Oppsummering av støttemur

TG-3

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk bør etableres. Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Det er ikke foretatt hulltaking i påføret vegg grunnet registrerte mangler tilknyttet fuktsikring og grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres på ny, samt mangler tilknyttet grunnmur utbedres.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting, Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Større retningsavvik/sig i platting av belegningsstein ved utgang stue sør. Balkong Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord/tekkverk, påregnelig normalt ift. alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påregnelig med omlegging av platting ved fremtidig oppgradering av drenering. For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Overflatebehandling og rengjøring av balkong må påregnes.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ytterdør entre og terrassedør stue 1.etasje skiftet i senere tid, antatt 2008.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, 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?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret.

Registrert noe nedbrytning og krakelering i karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

-Kondensering og vannmerker/avskaling vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

-Flere vindu lot seg ikke åpne på befaringsdagen, dette skyldes hovedsakelig lite bruk.

-Registrert fukt i nedre del av brystning tilknyttet kjellerdør.

-Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig normalt iht. alder.

-Registrert punkterte glass i stuevindu og balkongdør 1. etasje, samt vinduer i kjeller på befaringsdagen.

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

-Manglende tetting omliggende kjellerdør og sideliggende vindu, påregnelig med noe luftlekkasje.

-Terrasse dør manglet nøkkel på befaringsdagen, ikke funksjonstestet.

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Kjellerdør må påregnes skiftet på kortere sikt.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	
TG-2	
Utvendig kledning fra antatt byggeåret. Registrert noe tørkesprekker, nedbrytning og begynnende råteskader i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. Merknader: -Stedvis noe redusert lufting. -Korrodering, stedvis manglende musetetting. -Korrodering i ventilhetter. -Det registreres stedvis missfarging/ svertesopp i overflater på fasader. Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det anbefales å etablere/supplere musetetting bak kledning. Påregnelig med utskiftning av trepanel med råte.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-2**

Loftsluke er ikke isolert og mangler pakning, kondensering og fukt vil kunne oppstå ved bruksendring av rom.
Stedvis skader i sutak, ingen registrerte lekkasjer.
Vannmerker i møne og omliggende avkast ventilasjon og kloakkluftning.
Kloakkluftning og deler av avkast ventilasjon er ikke isolert, kondensering og fuktskader vil kunne oppstå ved manglende isolasjon.
Klemte luftespalter ved takfot, stedvis kondensering i sutak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Isolere kloakkluftning, sjekk tetthet omliggende takhatt.
Åpne opp luftespalter.
Montere isolert loftsluke.

6.9 Renner og nedløp

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

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

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.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av takrenner/nedløp må påregnes.
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

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**

Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.
Stedvis "klemte" luftespalter ved takfot, anbefaler bedre ventiler og bruk av netting og større luftespalter i panelt takutstikk.
Manglende luftning kan føre til kondensering, registrert svertesopp i overflater på befaringsdagen.
For videre omtale se "Loft" (konstruksjons oppbygging)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Åpne opp lufte skuffer innvendig, opprette større lufte spalter og netting utvendig.

6.11 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Taktekking fra antatt byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder. Registrert vannmerker i møne sett fra loft på befaringsdagen. 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	
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 mangler snøfangere på hele eller deler av taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Toppdekker og overflater med varierende alder og stand. 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. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen. Enkel nivellering Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-25 mm avvik på total planhet i 1.etasje. Grovstøpt gulv på deler av kjeller, påregnelig med tørre retningsavvik. Planhet er ikke oppmålt. Tilstand er basert på måling utført i 1. etasje. Merknader: -Stedvis spenninger, brukslitasje og gliper i toppdekke, påregnelig normal brukslitasje iht. alder. -Skjolder i tak-ess plater på soverom og i stue. -Gulvplater er stedvis synlig i belegg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes, i begge etasjer. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

6.14 Kjøkken

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
Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Innredning i normal stand iht. alder, stedvis noe brukslitasje/svelling utsatte steder. Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk**TG-2**

Avtrekk fungerte ved enkel test. Lyspære virket ikke.
Noe ulyd ved bruk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ift. alder, er det påregnelig med utskiftning.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det er foretatt mindre endring fra opprinnelig planløsning i kjelleretasjen.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Ja

Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning.

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

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

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

Takhøyde i kjeller målt til ca 225/230m

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.

Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

Ukjent alder.

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne?

Nei

Oppsummering av toalettrom**TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprette mekanisk ventilering.

6.17 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp**TG-3**

Innvendig trapp fra byggeåret, normal brukslitasje i overflater.
Trapp mangler rekkverk, og håndløper på vegg.
Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre påpekte merknader for å tilfredstille dagen krav til trapp.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Avløpsrør og røropplegg i kjeller for fremtidig våtrom.

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

Bygningens avløpsrør 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.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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.

6.19 Vannledninger

Type anlegg

Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

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

Ja

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

Ja

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

Vannrør fra antatt byggeår.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør.

-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

-Vannrør i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, 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.

6.20 Elektrisk

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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, noe oppgradert i senere tid.

El-kontroll utført 19.10.2023. Registrerte avvik er utbedret og sak avsluttet. Dokumentasjon fremvist på befaringsdagen.

Merknad:

-Svimerke vegg over panelovn soverom.

-Elektrisk opplegg fra byggeåret, kan ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk.

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.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent.

Størrelse

192L

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?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.
Ingen spesielle merknader utover noe iring på blande ventil.
Utstyr sanitær installasjoner
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.22 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Bolig ventilert via ventiler yttervegg/tilluftsventiler i vindu.
Kondensering og nedbrytning i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
Det er manglende tilluftspalte ved enkelte dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det opprettes mekanisk ventilering i bolig.
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.23 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

Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.



-Fuktutslag omliggende vannuttak ved badekar, ukjent omfang.

Oppsummering av våtrom

TG-3

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.
Flis på gulv og våtromstapet på vegg.
Utstyr: Badekar, toalett og servant i innredning.
Naturlig avtrekk.
Varmekabler i gulv.

Ca 0 mm fall fra gulv ved dør til sluk.
Ca 20mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.

Merknader:

- Fall til gulv er mindre enn referansenivået.
- Ikke synlig membran i sluk eller som oppbrett i dørterskel. Det er trolig er det benyttet primer som normal ved oppføring. Primer tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet.
- Fuktutslag omliggende vannuttak ved badekar, ukjent omfang. Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.
- Flis tilfredsstiller ikke dagens krav til planhet.
- Avtrekk er ikke tilfredsstillende iht. dagens krav til våtrom.
- Svelling/skadet overflater innredning. Manglende håndtak til overskap.
- Vindu står i våtsone, økt fuktbelastning. Vindu oppmalt i senere tid.
- Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Fare for lekkasje.
- Mindre lekkasje i overgang slange/dusjhode/blandebatteri.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Anbefalte tiltak

Våtrom tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet, påregnelig med oppgradering.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.24 Våtrom: Kjeller - Vaskerom/bi-inngang

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Malt gulv og yttervegg, deler av yttervegg er panelt.

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

Naturlig avtrekk.

-Ca 20 mm fall fra gulv ved dør gang til topp slukrist.

-Hulltaking ikke foretatt grunnet rommets oppbygging og synlig rørføringer.

Merknader:

-Riss i gulv, stedvis saltutslag. Synlig plast i deler av gulv i kjeller.

-Stedvis riss i pusset yttervegg.

-Avtrekk er ikke tilfredsstillende iht. dagens krav til våtrom.

-Stedvis iring på kobberrør, ingen registrert lekkasje.

Ift. plassering og bruk av kjeller vil våtrom fungerer med påpekte mangler, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.25 Øvrig: Skorstein over tak

Beskrivelse

Merknad innvendig:

-Renninger fra feieluke i kjeller.

-Ukjent om det montert oljetank på eiendommen.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Riss/sprekk/avskalling i pusset pipeløp over tak på befaringsdagen, ingen lekkasje registrert innvending på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler montering av pipebeslag over tak.

6.26 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med slett /profilert utførelse. Enkelte dørblad skiftet i senere tid.

Hovedsakelig normal slitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

-Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, dette hundre utluftning, og noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

-Skadet dørblad til bad 1. etasje, påregnelig med utskiftning.

-Enkelte dører henger og tar i karm, påregnelig med mindre justering.

6.27 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje oppført med grunnmur i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.
Saltak i tre som er tekking med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Treport

Merknader:

- Stedvis noe slitt overflater på garasjeport.
- Registrert noe tørkesprekker, og nedbrytning utvendig treverk og kledning, noen svertesopp.
- Fuktsikring/platon mangler klemlist, stedvis motfall på terreng.
- Manglende tetting rundt vinduer.
- Manglende fugletetting ved takfot.
- Det er ikke opprettet lufting panelt takutstikk.
- Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

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

6.28 Øvrig: Utvendig trapp

Beskrivelse

Merknader:

- Utvendig trapp, kjellertrapp og vange mangler rekkverk. Stedvis riss i pusset flater.

6.29 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant