

Ånundskaret 78 4330 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2001

BRA: 135 m²

BRA-i: 111 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

8

TG-2

18

TG-3

2

TG-IU

1

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, tilleggssbygninger (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/36118>

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

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

Våtrom: Underetasje - Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Noe begrenset tilkomst, men tilsynelatende utilstrekkelig membran/tetting omliggende vannuttak til badekar.

Det er ikke adgang til sluk under badekar, slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden.

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

Eller ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tette omliggende vannuttak under servant.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det nærmere kontroll av tetthet omliggende vannuttak badekar, samt tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Med bakgrunn i antatt alder på gulv membran står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering fra antatt byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Grunnmursplast er ikke kontrollert.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur. Tg:2.

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.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

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

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

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

Avdekke grunnmursplast, eventuelt 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.

Rom under terreng

Oppsummering

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det ble ikke registrert skade i svill.

Årsaken antas å være kondens som følge av mangelfull ventilering, men fuktsikring kan ikke utelukkes. Ventilasjon (villavent) var av på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Sikre tilstrekkelig ventilasjon for å redusere risiko for kondens.

Ytterligere undersøkelser anbefales for å vurdere behov for utbedring av konstruksjon.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrasse

Stedvis noe retningsavik/motfall, tørkesprekker i overflater terrasse.

Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

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

Balkong.

Stedvis noe tørkesprekker i overflater terrasse, påregnelig normalt

Rekkverkshøyden er målt til ca 90 cm, tilfredstillende på oppføringstidspunktet men lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Noe tørkesprekker/nedbrytning i overflater.

Takoverbygget terrasse og balkong er noe underdimensjonert ift. eventuell snøbelastning, ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Anbefalte tiltak

Montere rekkverk hvor det mangler, samt heve rekkverk hvor det er for lavt ift. dagens krav på 100 cm.

Jevnlig overflatebehandling på treverk må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dør fra byggeåret, nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

-Det er registrert punktert glass på ett soverom i underetasjen 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.

-Enkelte vinduer tar i karm og behøver justering, ingen registrert følgeskade/kondens på befaringsdagen

-Utlufting via vindusventiler, påregnelig med kondensering ved bruksendring av bolig. Vinduer oppmalt i senere tid.

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 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 energioekonomisk synspunkt.

Jevnlig overflatebehandlinger av treverk og beslag/hengsler må påregnes.

Enkelte vinduer behøver justering.

Oppsummering

Utvendig kledning fra antatt byggeåret, stedvis noe tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Liten/manglende drengs/luftespalte over vannbord, dette hindre ventilering og øker fuktbelastningen på treverket. Ingeb registrert følgeskade på befaringsdagen
- Ved stikkprøvekontroller av musetetting ble det registrert noe mangelfull tetting i utvendig hjørne ved bod.
- Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm.

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

Supplere manglende musetetting med musekoster.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

- Vannmerker i sløys, ingen registrert lekkasje.
 - Skadet i sutak av gips synes utbedret i ettertid.
 - Stedvis synlig spiker/kramper gjennom sutak, ingen registrert lekkasje på befaringsdagen.
- Ellers ingen spesielle merknader registrert ved besiktelse fra loftstrapp.

Generell info:

Himling 1. etasje, 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 tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll av sutak/tetthet omliggende sløys.

Takkonstruksjon

Oppsummering

"Klemte" luftespalter ved takfot, manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering ved bruksendring av bolig. Ingen registrerte fuktskader på befaringsdagen

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering.

Toalettrom

Oppsummering

Det er ikke etablert noen drengsåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sistene.

Anbefalte tiltak

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, eventuelt etablere waterguard i tilknyttet innebygget sistene.

Oppsummering

Vannrør fra byggeår, ingen spesielle merknader utover stedvis iring på kobberrør, ingen registrert lekkasjer.

Merknader:

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

-Stoppekran behøver merking

-Det er registrert manglende endetetting på PEX-rør. Dette kan medføre risiko for fuktinntrengning og skade på røret.

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.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

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

Anbefalte tiltak

Merke stoppekran.

Anbefaler montering av godkjent endetetting/propper for å sikre forskriftsmessig utførelse.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget fra antatt byggeåret.

Merknader:

-Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).

-Manglende fast tilkobling til bereder.

-Eier opplyser at stikkontakt ved servant er koblet fra.

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 forenklede 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.

Anbefalte tiltak

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget.

Anbefaler el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

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

Bereder er over 20 år og anbefales skiftet pga. alder og forventet levetid.

Oppsummering

Mekanisk avtrekk på våtrom, kjøkken og wc. Øvrige rom er ventilert via vindusventiler. Det registreres ulyd i eldre ventilasjonsanlegg, trolig relatert til slitasje.

Anbefalte tiltak

Anlegget har passert forventet levetid (20-30 år). Oppgradering eller utskiftning bør påregnes.

Våtrom: Underetasje - Bad

Oppsummering av overflater

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling.

Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm. Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Stedvis bom, riss/sprekk i fuger tilknyttet innbygget badekar. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Hulrom under flis over dør, ingen registrert riss/eller sprekk. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Hulrom under enkelte fliser på gulv, stedvis noe ujevn monteret ift. dagens krav til planhet. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

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

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr hovedsakelig fra byggeåret.

Merknader:

-Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

-Det er registrert lekkasje i tilkoblingen til dusjslange/dusjhodet. Lekkasjen fremstår mindre, og kan trolig utbedres ved stramming eller utskiftning av pakning/tilkobling.

-"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

-Begynnende avskalling/svelling i fronter til innredning, påregnelig normalt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, eventuelt etablere waterguard i tilknyttet innebygget sistene.

Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.

Våtrom: Underetasje - Vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Krakelering/avskalling i tapet omliggende våtsone ved utslagsvask. Manglende membran kan føre til fuktskade i omliggende konstruksjon.

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Utbedre våtsone omliggende utslagsvask.

Med bakgrunn i antatt alder på membran står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av fukt

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt fra mot våtsone, og variable fuktverdier er registrert. Nærmere kommentert under "rom under terreng".

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv. 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.

Toppdekker og overflater i fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe spenninger. Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.

Det registreres "bom", hulrom under fliser på gulv på wc og entre 1. etasje. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Registrert sprekk i flis ved ytterdør entre. Fliser anbefales utbedret i sin helhet, ingen umiddelbart behov.

-Stedvis noe misfarging i tak-ess plater 1. etasje, trolig som følge av rengjøring.

-Svelling i plateskjøt tak-ess plate på kjøkken, ingen registrert fukt ved overflatemåling. Overliggende ventilasjonsaggregat.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll av isolasjon/tetthet omliggende ventilasjons aggregat overliggende kjøkken.

Øvrig: Skorstein over tak

Oppsummering

Skorstein mangler behandling over tak, registrert mosedannelser og avskalling i pusse over tak,. Ingen registrert fukt ved besiktelse på kaldt loft.

Det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).

Anbefalte tiltak

Det anbefales ompussing/beslag for å unngå utettheter.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren er innvendig utlektet, Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens innvendige side for sprekker eller skader.

Det er ikke avdekket mangler som tilsier utvidet kontroll av konstruksjoner.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.9.2025

Rapportdato
24.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: Sarwin Undheim
Navn: Sigbjørn Undheim

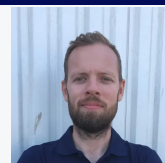
Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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



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.

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.

Informasjon om boligen

Adresse: Ånundskaret 78, 4330 Ålgård

Kommunenr: 1122 Gårdsnr: 6 Bruksnr: 977 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 2001 - lht. eiendomsverdi

Boligtype: Rekkehus

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus som er oppført med ringmur/grunnmur/plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre, som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp av plast.
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår i normal teknisk stand iht. alder.

Registrert anmerkninger skyldes hovedsakelig konstruksjon, teknisk levetid på bygningsdelene og normal brukslitasje.

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

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	61	56	5	0	12
U. etasje	57	55	2	0	50
Garasje i rekke	17	0	17	0	0
Totalt m²	135	111	24	0	62

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	56	56	0	Entre/gang, wc, stue/spisestue og kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	
U. etasje	55	55	0	Gang m/trapp, 3 soverom, bad og vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	
Garasje i rekke	17	0	17		Garasje. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	128	111	17		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

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

Utvending bod 1. etasje - 5 m². - BRA-e (eksternt bruksareal)

Utvending underetasje - 1,50 m². - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

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?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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
Drenering fra antatt byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Grunnmursplast er ikke kontrollert. Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur. Tg:2. 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. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kontroll/oppspyling av drens anbefales. Avdekke grunnmursplast, eventuelt 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.	

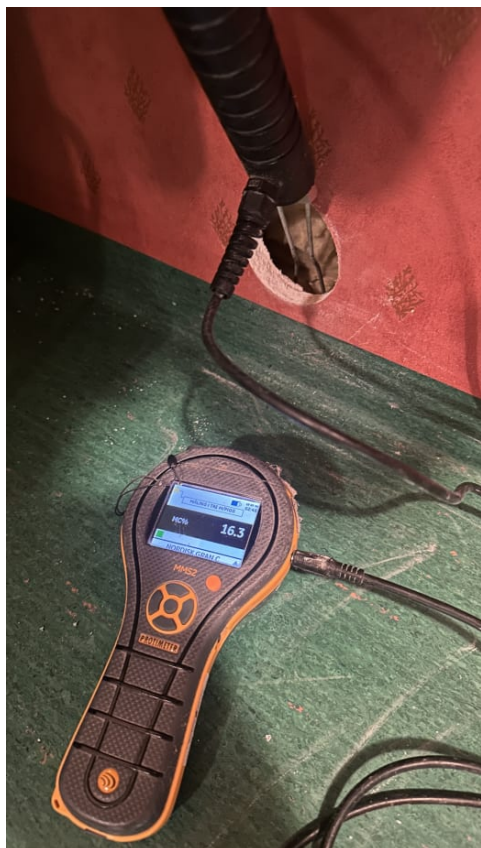
6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Grunnmuren er innvendig utlektet. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens innvendige side for sprekker eller skader.

Det er ikke avdekket mangler som tilsier utvidet kontroll av konstruksjoner.

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
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?	Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det ble ikke registrert skade i svill.

Årsaken antas å være kondens som følge av mangelfull ventilering, men fuktsikring kan ikke utelukkes.

Ventilasjon (villavent) var av på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sikre tilstrekkelig ventilasjon for å redusere risiko for kondens.

Ytterligere undersøkelser anbefales for å vurdere behov for utbedring av konstruksjon.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takoverbygg balkong og terrasse, samt terrassebord 1. etasje montert oppført av eier i 2018/2019.	
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?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei



Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Terrasse

Stedvis noe retningsavvik/motfall, tørkesprekker i overflater terrasse.

Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

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

Balkong.

Stedvis noe tørkesprekker i overflater terrasse, påregnelig normalt

Rekkverkshøyden er målt til ca 90 cm, tilfredstillende på oppføringstidspunktet men lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Noe tørkesprekker/nedbrytning i overflater.

Takoverbygget terrasse og balkong er noe underdimensjonert ift. eventuell snøbelastning, ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere rekkverk hvor det mangler, samt heve rekkverk hvor det er for lavt ift. dagens krav på 100 cm.

Jevnlig overflatebehandling på treverk må påregnes.

6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Balkong og terrasse dør skiftet i 2020.

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?

Nei

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

Nei





Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dør fra byggeåret, nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

-Det er registrert punktert glass på ett soverom i underetasjen 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.

-Enkelte vinduer tar i karm og behøver justering, ingen registrert følgeskade/kondens på befaringsdagen

-Utlufting via vindusventiler, påregnelig med kondensering ved bruksendring av bolig. Vinduer oppmalt i senere tid.

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 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 energiøkonomisk synspunkt.

Jevnlig overflatebehandlinger av treverk og beslag/hengsler må påregnes.

Enkelte vinduer behøver justering.

6.6 Yttervegger



Type fasade

Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vannbord tilknyttet utvendig bod skiftet i senere tid.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Utvendig kledning fra antatt byggeåret, stedvis noe tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

-Liten/manglende drengs/luftespalte over vannbord, dette hindre ventilering og øker fuktbelastningen på treverket. Ingeb registrert følgeskade på befaringsdagen

-Ved stikkprøvekontroller av musetetting ble det registrert noe mangelfull tetting i utvendig hjørne ved bod.

-Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm.

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

Supplere manglende musetetting med musekoster.

6.7 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?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-2	
-Vannmerker i sløys, ingen registrert lekkasje. -Skadet i sutak av gips synes utbedret i ettertid. -Stedvis synlig spiker/kramper gjennom sutak, ingen registrert lekkasje på befaringsdagen. Ellers ingen spesielle merknader registrert ved besiktelse fra loftstrapp. Generell info: Himling 1. etasje, 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 tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Nærmere kontroll av sutak/tetthet omliggende sløys.	

6.8 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	
TG-2	
"Klemte" luftespalter ved takfot, manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering ved bruksendring av bolig. Ingen registrerte fuktskader på befaringsdagen	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering.	



6.9 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?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder. Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Tilstand er satt iht alder. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.	

6.10 Utstyr på tak



Er det krav til snøfanger? Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? Nei

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

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

Oppsummering av utstyr på tak TG-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

6.11 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-1

Kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter og grå laminert benkeplate.
Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.
(underskap, høyskap, benkeplate, oppvaskum og integrerte hvitevarer montert i 2017)

Merknad:

- Begynnende svelling i skjøt benkeplate, ingen furktutslag på befaringsdagen.
- Enkelte fronter behøver mindre justering

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? Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

6.12 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.13 Toalettrom



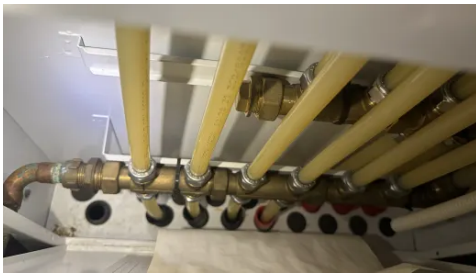
Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende drepsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, eventuelt etablere waterguard i tilknyttet innebygget sisterner.	

6.14 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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.	
Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille	

6.15 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Vannrør fra byggeår, ingen spesielle merknader utover stedvis iring på kobberør, ingen registrert lekkasjer.

Merknader:

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

-Stoppekran behøver merking

-Det er registrert manglende endetetting på PEX-rør. Dette kan medføre risiko for fuktinntrengning og skade på røret.

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.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Merke stoppekran.

Anbefaler montering av godkjent endetetting/propper for å sikre forskriftsmessig utførelse.

6.16 Elektrisk



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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

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

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

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

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Elektriske anlegget fra antatt byggeåret.

Merknader:

- Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).
- Manglende fast tilkobling til bereder.
- Eier opplyser at stikkontakt ved servant er koblet fra.

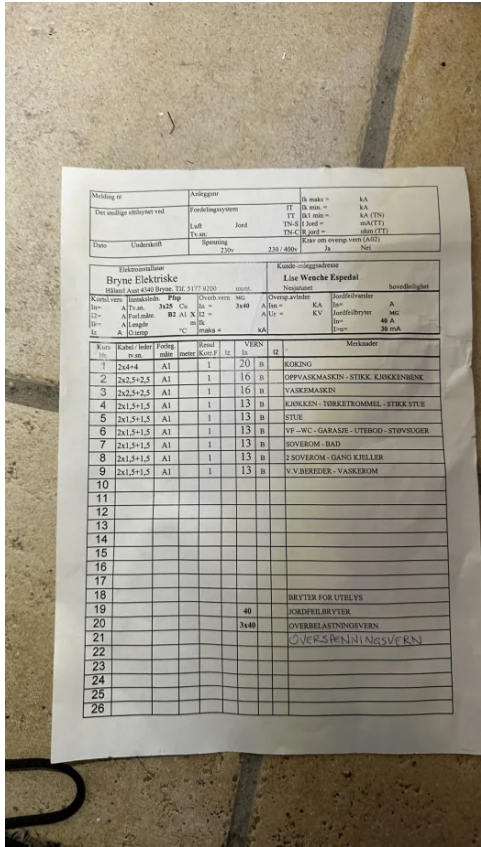
Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

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 eililsyn) 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget. Anbefaler el-kontroll i forbindelse med eierskifte.



6.17 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2001

Størrelse

198L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

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

Bereder er over 20 år og anbefales skiftet pga. alder og forventet levetid.

6.18 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Mekanisk avtrekk på våtrom, kjøkken og wc. Øvrige rom er ventilert via vindusventiler.

Det registreres ulyd i eldre ventilasjonsanlegg, trolig relatert til slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anlegget har passert forventet levetid (20-30 år). Oppgradering eller utskiftning bør påregnes.

6.19 Våtrom: Underetasje - Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.

Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, badekar og servant i innredning.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 24 mm fall fra topp slukrist i dusj til topp dørterskel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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

Ja

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Ja

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

Ja



Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling.

Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm. Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Stedvis bom, riss/sprekk i fuger tilknyttet innbygget badekar. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Hulrom under flis over dør, ingen registrert riss/eller sprekk. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Hulrom under enkelte fliser på gulv, stedvis noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Ja

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

Nei

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

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-3

Noe begrenset tilkomst, men tilsynelatende utilstrekkelig membran/tetting omliggende vannuttak til badekar.

Det er ikke adgang til sluk under badekar, slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden.

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

Eller ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tette omliggende vannuttak under servant.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det nærmere kontroll av tetthet omliggende vannuttak badekar, samt tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Med bakgrunn i antatt alder på gulv membran står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk

Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, badekar og servant i innredning.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd susterne til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sisterner?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Sanitærutstyr hovedsakelig fra byggeåret.

Merknader:

-Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

-Det er registrert lekkasje i tilkoblingen til dusjslange/dusjhodet. Lekkasjen fremstår mindre, og kan trolig

utbedres ved stramming eller utskiftning av pakning/tilkobling.

-"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

-Begynnende avskalling/svelling i fronter til innredning, påregnelig normalt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, eventuelt etablere waterguard i tilknyttet innebygget sisterner.

Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtzone/servant uten å påvise avvik.

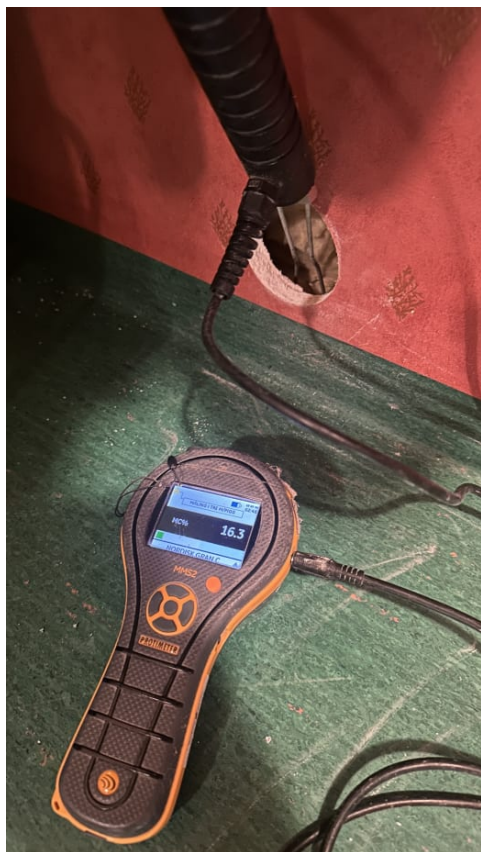
Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.20 Våtrom: Underetasje - Vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og tapet på vegg.
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, stoppekran og bereder.
Mekanisk avtrekk.
Ca 40 mm fall fra topp sluk til topp terskel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

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

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

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

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

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

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

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Krakelering/avskalling i tapet omliggende våtsone ved utslagsvask. Manglende membran kan føre til fuktskade i omliggende konstruksjon.

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Utbedre våtsone omliggende utslagsvask.

Med bakgrunn i antatt alder på membran står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-1**

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.
Membran synlig ført under klemring.
Overflater/membran kommentert under overflater.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

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

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Sanitærutstyret fra antatt byggeåret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer.

Ventilasjon

Type ventilerings

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt**TG-2**

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt fra mot våtsone, og variable fuktverdier er registrert. Nærmere kommentert under "rom under terreng".

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.21 Øvrig: Innvendige overflater



Beskrivelse

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-13 mm avvik på total planhet.

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

Innvendige overflater i stor grad oppgradert i 2017.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv.

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.

Toppdekker og overflater i fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe spenninger.

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

Det registreres "bom", hulrom under fliser på gulv på wc og entre 1. etasje. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Registrert sprekk i flis ved ytterdør entre. Fliser anbefales utbedret i sin helhet, ingen umiddelbart behov.

-Stedvis noe misfarging i tak-ess plater 1. etasje, trolig som følge av rengjøring.

-Svelling i plateskjøt tak-ess plate på kjøkken, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Overliggende ventilasjonsaggregat.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere kontroll av isolasjon/tetthet omliggende ventilasjons aggregat overliggende kjøkken.

6.22 Øvrig: Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp fra byggeåret, normal brukslitasje i overflater.
-Løs håndløper tilknyttet øvre del av trapp.

Utvendig trapp

-Trinn er ikke sikret, manglende rekkverk på trapp. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

6.23 Øvrig: Skorstein over tak



Beskrivelse

Elementpipe, ildsted ikke montert.
Merknad:

Oppsummering av øvrig

TG-2

Skorstein mangler behandling over tak, registrert mosedannelser og avskalling i pusse over tak,.
Ingen registrert fukt ved besiktelse på kaldt loft.
Det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales ompussing/beslag for å unngå utettheter.



6.24 Øvrig: Renner og nedløp

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.

Meknad:

-Eier opplyser at takrenne ved takoverbygg entre ikke klarer å svelge under tilstrekkelig ved mye nedbør.

-Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

6.25 Øvrig: Garasje i rekke



Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur/plate stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Aluminiums port m/port åpner.(montert i 2018)

Merknader:

-Listverk omliggende port står i over/nære terrenget, noe nedbrytning i nedre del.

Utvendig overflater faller inn under sameiets ansvarsområde.

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.

6.26 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med profilet hvit utførelse, normal slitasje i overflater og låskasser. Dørblad synes skiftet i senere tid.

Merknader:

- Dørterskel til vaskerom behøver understøtting.
- Dørblad til kjøkken ikke montert på befaringsdagen.

6.27 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant