

Ekornvegen 4

4351 Ekornvegen 4

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1971

BRA: 212 m²

BRA-i: 186 m²



Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

5

TG-2

22

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, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/22649>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Antatt normal slitasje drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).
-Eier opplyser at det ble registrert fukt i hjørne på rom i kjeller for en tid tilbake, vegg ble åpnet opp og vegg behandlet. Det skal ikke ha blitt registrert fukt i ettertid. Konferer med eier for nærmere opplysninger.
-Registrert variable fuktverdier i nedre del av vegg på soverom i kjeller på befaringdagen. Ingen registrert fukt ved overflatemåling i omliggende gulv og vegg.

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

Normal tid før vedlikehold av dreneringssystem med dreneringsledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av dreneringssystem med dreneringsledninger er 20 - 60 år.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur. Tg:3.
Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drenering anbefales.
Anbefaler oppgradering av drenering og fuktsikring på kortere sikt.
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.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres mindre riss i grunnmur/puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning.
Lav høyde nedgang trapp til kjeller. 50/80cm
Setning/sprekk i plate ved kjellertrapp.
Korrodering ventilhetter.
Lav høyde nedgang kjellertrapp hoveddel.

Gårdsrom
Retningsavvik/kjørespør i belegningsstein gårdsrom. Tg:3.

Utvendig trapp
Avskalling i puss utvendig trapp.
Trapp mangler rekkverk ved entre.
Stedvis avskalling i trinn.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpusning av riss i puss.
Utbedring av gårdsrom.
Sikre trapp med rekkverk iht. dagens krav.
Støp av ny plate ved kjellertrapp.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Manglende rekkverk på øvre terrasse,/trapp. Tg:3.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket balkong tilfredsstillt krav til høyde/sikring på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Normal slitasje i overflater terrassebord, noe nedbrytning/råte registrert på liggende bord på balkong.

Noe retningsavvik i rekkverk ved terrasse.

Påregnelig med noe nedbrytning i treverk som står i og nære terrenget.

Anbefalte tiltak

Rekkverk terrasse bør monteres iht. krav.

Skifte bord på balkong.

Overflatebehandling må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning hovedsakelig fra byggeåret og ved tilbygg, normal slitasje iht. alder.

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

Råte i deler av kledning i gavl øst.Tg:3.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Liten/manglende luftning nak liggende kledning sør/vest.

Det mangler stedvis musetetting utover klosser.

Korrodering ventil hetter.

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 og musetetting av kledningen.

Skifte kledning med råte.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Renner og nedløp

Oppsummering

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

Sink tæres opp over tid, og det vil normalt oppstå korrosjon i rennekroker.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

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

Merknad:

-Enkelte taknedløp er avsluttet over terrenget, dette øker fuktbelastninger på grunnmuren dersom denne ikke er tilstrekkelig fuktbeskyttet.

-Defekt taknedløp ved terrasse.

Anbefalte tiltak

Utskifting av skadet taknedløp må påregnes.

Forventet levetid er utgått.

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille.

Det registreres større retningsavvik og nedbøy i enkelte rom i kjeller befaringsdagen. Dette kan trolig tilbakeføres til at gulv/flytende gulv er lagt på sand, som var en normal utførelse på oppføringstidspunktet. Laminatgulv i leilighet er stedvis noe slitt, og skadet i not/penn.

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

Tilbygg vindfang er ikke tilstrekkelig isolert utvendig og vil ha varmetap. Kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring.

Overflater generelt

Stedvis noe brukslitasje og spenninger/knirk i overflater toppdekke.

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

Stedvis pappet tak fra byggeåret, påregnelig normalt med riss/sprekker.

Stedvis riss/sprekk i plateskjøter over dører.

Stue 1. etasje renoverert i 2017.

Anbefalte tiltak

Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell parkett legges.

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

Isolere betongdekke.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Estimert kostnad er kun ett estimat.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Kjeller - Vaskerom

Oppsummering

Vaskerom fra byggeåret, delt og noe oppgradert i forbindelse med oppføring av leilighet i 2012.

Malt gulv og sokkel i betong, malt mdf plater på vegg.

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

Rom tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet eller ventilering.

Ca 55 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Ca 70 mm sokkel ved dør.

Ingen registrert fukt ved overflatemåling eller hulltaking.

Merknader:

-Manglende ventilering.

-Rom er oppført uten membran og tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet.

Ift. rommets konstruksjonsoppbygging og plassering er det ikke umiddelbar behov for oppgradering.

-Manglende tiluftspalte dør.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Kjeller - Bad

Oppsummering

Bad/dusjnise oppført på 90 tallet.
Flis på gulv og vegg.
Utstyr: Dusjnise.
Varmekabler i gulv.
Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.
65-75 mm terskel.

Merknader:

- Rom er oppført uten membran. Det antas at det ble benyttet primer som var vanlig ved oppføringstidspunktet, dette tilfredsstill ikke dagens krav til tetthet.
- Ingen fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom, men det ble registrert vannmerker i bakplate vegg, noe som tyder på tidligere fukt.
- Sluk koblet via avløp til sideliggende vaskerom.
- Riss/sprekk i fuger, bom i fliser og soppdannelser i fuger.
- Dør tilslutter karm skjevt, svelling nedre del.
- Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling.

Anbefalte tiltak

Bad tilfredsstill ikke dagens krav til tetthet og må påregnes oppgradert.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Støttemur

Oppsummering

Ujevn kubbemur ved gårdsrom.
Sig mur mot nabo sør/vest.

Rom under terreng

Oppsummering

Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking på soverom i leilighet måles det et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Ingen registrert fukt ved overflatemåling av omliggende gulv og vegg.

Ventiler og vinduer var igjen på befaringdagen, registrert fukt kan mulig tilbakeføres til kondensering.

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.
Opprette mekanisk ventilering.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder og stand.

Stedvis nedbrytning i overflater som er utsatt for sol og fuktighet.

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

Det må påregnes utskiftninger av enkelte eldre vinduer på sikt.

Merknader:

- På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.
- Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
- Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler.
- Enkelte kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.
- Enkelte vinduer lot seg ikke åpne pga. limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.
- Manglende fall i enkelte sålebenker i kjellervinduer.

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.

Generell info:

Isolerglassruter produsert i Norge mellom 1965 og 1975 kan inn benyttet PCB-holdig forseglingslim. Disse rutene skal derfor samles inn separat som farlig avfall.

Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Montere beslag i sålebenker.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftsluke er ikke tilstrekkelig isolert og mangler pakninger, varmetap og kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring.

Klemte lufteskuffer ved takfot loft, dette hindre god ventilering av loftskonstruksjon, og kondensering kan oppstå.

Stedvis "bom" av spiker gjennom sutaks plater på loft, enkelte vannmerker, tilsynelatende av eldre karakter.

Anbefalte tiltak

Montere isolert loftsluke.

Åpne opp lufteskuffer.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Ikke synlig luftespalter i panelte kasser/takutstikk, eier opplyser at det er opprettes luftespalte over stubord.

Det registreres noe mindre nedbøy i takflaten, påregnelig normalt.

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder. Ukjent om papp, og strø ble oppgradert ved skifte av taktekking.

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.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipevanger er inkledd i kjeller.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale på bad/vaskerom i kjeller.

Avstandskravet er 30 cm.

Tiltak ved montering av ildsted:

-Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

-Montere ildfast stein i feieluke.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lys slette fronter og laminert benkeplate. Kjøkken skiftet i 1980, og utvidet i 2017.

Innredningen fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe brukslitasje.

Merknader:

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes 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 waterguard og komfyrvakt.

Toalettrom

Oppsummering

"Treg" oppsamling av vann i sisternen.

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

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftspalte dør.

Kontroll/utbedring av flottør/pakning.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeåret, oåpradert i overflater i senere tid, god stand.

Merknader:

-Stedvis spenninger i trinn.

-Lavt rekkverk, 80cm.

-Det mangler håndløper på veggen.

-Det er for stor avstand mellom rekkverks spiler (over 10 cm).

-Inntrinn er noe korte ift. dagen norm.

Anbefalte tiltak

Trapp anbefales sikret iht. dagens krav.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Merknad:

- Eier opplyser at bolig koblet kommunalt avløpsnett på 90 tallet, tilkobling har gått via septiktank.
- Det registreres sen avrenning i servant på bad/vaskerom i leilighet kjeller.

Ledningsnett

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

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Anbefalte tiltak

Rengjør vannlås på bad.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør hovedsakelig fra byggeåret.

Merknader:

- Stedvis iring på kobberrør.

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

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for 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 bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

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

Merknad:

-El-bil lader montert i 2023, samsvarserklæring ikke fremlagt.Tg:2

-Måler montert i 2016.

Noe nytt el-anlegg i forbindelse med oppføring/innredning av leilighet i 2012. Samsvarserklæring ikke fremlagt. Tg:2.

-Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 20.10.2020, registrerte avvik utbedret av Hatteland elektriske. Godkjenning fra Klepp energi fremlagt.

-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 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

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe luft til luft montert i 2012(produksjonsår 2011) Ikke funksjonstestet, i følge eier fungerer den tilfredstillende.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

Jevnlig service av anlegget.

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har naturlig avtrekk, tilluftsventiler i vindu og ventiler i vegg.

Kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: 1. etasje - Bad

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk i dusj men dette er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggende sluk ved spyling.

Funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.

-Våtromsplater er ikke montert i skinne iht. monteringsbeskrivelse.

-"Bom", manglende dekning av fliselim under en flis ved dusjdør.

-Membran omliggende avløp under servant er ikke tilstrekkelig avsluttet.

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning.

Ingen umiddelbare behov, men "bom" kan utbedres med bi-imp eller lignende.

Tette/føre membran tilstrekkelig omliggende avløp under servant i innredning.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Belegg kommenter under overflater.

Belegg synlig ført under klemring.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Opprette mekanisk ventilering

Våtrom: Leilighet Kjeller - Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Misfarging i overflater.

-Membran omliggende avløp under servant er ikke tilstrekkelig avsluttet.

-Feie luke står i våtsone, og er ikke tilstrekkelig tettet ift. krav i våtrom. Tg:3.

Estimert kostnad +- 5000,-

-Lav oppbrett av belegg omliggende røroppstikk i gulv.

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Tette/føre membran tilstrekkelig omliggende avløp under servant i innredning.

Montere dusjdør/vegg for hindre bruksvann mot feieluke.

Sillikonere omliggende røroppstikk i gulv.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Belegg kommenter under overflater.

Belegg synlig ført under klemring.

Oppsummering av sanitærutstyr

Noe "treg" oppsamling av vann i sisternen.

Svelling i sideplate tilknyttet innredning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Kontroll/utbedring av flottør/pakning.

Utskiftning av innredning på sikt.

Oppsummering av ventilasjon

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Opprette tilluftspalte i dør.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning.

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

Avstand fra golv til underkant av vindusåpningen er målt til 1,30m, iht teknisk veiledning bør den være maksimalt 1,0 m med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning. Rom er kjeller er likevel definert som oppholdsrom i rapport.

Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

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

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.

Kjeller målt til 2,22m.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.9.2024

Rapportdato
10.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Odd Wetteland**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

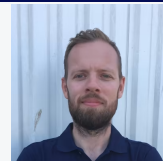
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygnings sakkyndig

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

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

DUO TAKST AS
R o g a l a n d



Om bygnings sakkyndig:

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

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

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

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

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

Egne premisser:

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

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.

Begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen, hovedsakelig kjelleretasjen.

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: **Ekornvegen 4, 4351 Ekornvegen 4**

Kommunenr: **1120** Gårdsnr: **45** Bruksnr: **209** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1971 - Opplyst av eier.**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med grunnmur i betong.

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

Etasje skillet i tre bjelkelag og betong.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast/zink.

Vinduer og dører med isolerglass, stedvis enkle glass.

Bygningen fremstår i normal stand iht. alder.

Anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid 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.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1990	Vindfang 1 .etasje tilbygget. Arbeid utført av huseier.	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 arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	101	101	0	0	50
Kjeller	47	47	0	0	0
Leilighet Kjeller	38	38	0	0	0
Garasje	26	0	26	0	0
Totalt m²	212	186	26	0	50

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	101	101	0	Vindfang, gang 3 soverom, bad, stue/spisestue og kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	
Kjeller	47	47	0	Kjeller entre/gang, kontor, wc, kjellerstue, vaskerom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
Leilighet Kjeller	38	38	0	Kjeller entre/gang/kjøkken, bad/vaskerom, stue og soverom. - BRA-i (internt bruksareal)	
Garasje	26	0	26		Garasje rom . - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	212	186	26		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det var ikke framlagt godkjente byggetegninger på befaringdagen. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming samt manglende plantegninger på befaringdagen.

Terrasse - 43 m² - TBA

Balkong - 7 m² - TBA

Takhøyde i kjeller ca 2,22m

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
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?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-3

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

-Eier opplyser at det ble registrert fukt i hjørne på rom i kjeller for en tid tilbake, vegg ble åpnet opp og vegg behandlet. Det skal ikke ha blitt registrert fukt i ettertid. Konferer med eier for nærmere opplysninger.

-Registrert variable fuktverdier i nedre del av vegg på soverom i kjeller på befaringsdagen. Ingen registrert fukt ved overflatemåling i omliggende gulv og vegg.

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

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

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

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur. Tg:3. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

Anbefaler oppgradering av drens og fuksikring på kortere sikt.

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.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-3
<p>Det registreres mindre riss i grunnmur/puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning.</p> <p>Lav høyde nedgang trapp til kjeller. 50/80cm</p> <p>Setning/sprekk i plate ved kjellertrapp.</p> <p>Korrodering ventilhetter.</p> <p>Lav høyde nedgang kjellertrapp hoveddel.</p> <p>Gårdsrom</p> <p>Retningsavvik/kjørespør i belegningsstein gårdsrom. Tg:3.</p> <p>Utvendig trapp</p> <p>Avskalling i puss utvendig trapp.</p> <p>Trapp mangler rekkverk ved entre.</p> <p>Stedvis avskalling i trinn.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing av riss i puss.</p> <p>Utbedring av gårdsrom.</p> <p>Sikre trapp med rekkverk iht. dagens krav.</p> <p>Støp av ny plate ved kjellertrapp.</p>	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betong og kubbermur.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-2
<p>Ujevn kubbemur ved gårdsrom.</p> <p>Sig mur mot nabo sør/vest.</p>	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår? Leilighet oppgradert/innredet i 2012.	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
<p>Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking på soverom i leilighet måles det et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Ingen registrert fukt ved overflatemåling av omliggende gulv og vegg.</p> <p>Ventiler og vinduer var igjen på befaringsdagen, registrert fukt kan mulig tilbakeføres til kondensering.</p> <p>Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.</p> <p>Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Opprette mekanisk ventilering.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Terrassegulv skiftet i 2022.	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Manglende rekkverk på øvre terrasse,/trapp. Tg:3.
 Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.
 Rekkverket balkong tilfredsstiller krav til høyde/sikring på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.
 Normal slitasje i overflater terrassebord, noe nedbrytning/råte registrert på liggende bord på balkong.
 Noe retningsavvik i rekkverk ved terrasse.
 Påregnelig med noe nedbrytning i treverk som står i og nære terrenget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk terrasse bør monteres iht. krav.
 Skifte bord på balkong.
 Overflatebehandling må påregnes.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000****6.6 Vinduer og dører**

Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass, stedvis vinduer med enkle glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Deler av kjellervinduer skiftet i 1984.
 Kjellerdører skiftet i senere tid.
 Vindu i vindfang skiftet/fra 1981.

1.etasje

1 vindu ved terrasse dør skiftet i 2010.
 3 vinduer stue og terrasse dør skiftet i 2017
 Balkongdør 1984

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Vinduer og dører med varierende alder og stand.
 Stedvis nedbrytning i overflater som er utsatt for sol og fuktighet.
 Kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
 Det må påregnes utskiftninger av enkelte eldre vinduer på sikt.

Merknader:

- På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.
- Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
- Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler.
- Enkelte kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løst.
- Enkelte vinduer lot seg ikke åpne pga. limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.
- Manglende fall i enkelte sålebenker i kjellervinduer.

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.

Generell info:

Isolerglassruter produsert i Norge mellom 1965 og 1975 kan inn benyttet PCB-holdig forseglingslim.

Disse rutene skal derfor samles inn separat som farlig avfall.

Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Montere beslag i sålebenker.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av kledning øst skiftet i 2022, eier opplyser at kun enkel bord er skiftet utover dette. Kledning malt i 2022.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Utvendig kledning hovedsakelig fra byggeåret og ved tilbygg, normal slitasje iht. alder.
 Det er stedvis nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.
 Råte i deler av kledning i gavl øst.Tg:3.
 Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
 Liten/manglende luftning nak liggende kledning sør/vest.
 Det mangler stedvis musetetting utover klosser.
 Korrodering ventil hetter.

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 og musetetting av kledningen.
 Skifte kledning med råte.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000****6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)**

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

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftsluke er ikke tilstrekkelig isolert og mangler pakninger, varmetap og kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring.
 Klemte lufteskuffer ved takfot loft, dette hindre god ventilering av loftskonstruksjon, og kondensering kan oppstå.
 Stedvis "bom" av spiker gjennom sutaks plater på loft, enkelte vannmerker, tilsynelatende av eldre karakter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere isolert loftsluke.
 Åpne opp lufteskuffer.

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
<p>Takrenner og nedløp av sink/plast, påregnelig med smålekkasjer i skjøter. Sink tæres opp over tid, og det vil normalt oppstå korrosjon i rennekroker. Normal tid for utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år. Normal tid for utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.</p> <p>Merknad: -Enkelte taknedløp er avsluttet over terrenget, dette øker fuktbelastninger på grunnmuren dersom denne ikke er tilstrekkelig fuktbeskyttet. -Defekt taknedløp ved terrasse.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Utskifting av skadet taknedløp må påregnes. Forventet levetid er utgått. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.</p>	
Utbedringskostnader	Under 10 000

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
<p>Ikke synlig luftespalter i panelte kasser/takutstikk, eier opplyser at det er opprettes luftespalte over stubord. Det registreres noe mindre nedbøy i takflaten, påregnelig normalt.</p>	

6.11 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? 80/90 tallet.	Ja
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
<p>Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder. Ukjent om papp, og strø ble oppgradert ved skifte av taktekking.</p> <p>Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-0
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag, Betongdekke
1.etasje	Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 16 mm på total planhet gulv på soverom ved balkong. Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 7 mm på total planhet gulv i stue.
Kjeller leilighet	Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 28 mm på total planhet gulv entre/kjøkken Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 25 mm på lokal planet, 2 meter omliggende dør til gang.
Kjeller	Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 45 mm på total planhet gulv i kjellerstue. Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 25 mm på lokal planet, 2 meter omliggende vindu i stue.
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille.

Det registreres større retningsavvik og nedbøy i enkelte rom i kjeller befaringsdagen. Dette kan trolig tilbakeføres til at gulv/flytende gulv er lagt på sand, som var en normal utførelse på oppføringstidspunktet.

Laminatgulv i leilighet er stedvis noe slitt, og skadet i not/penn.

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

Tilbygg vindfang er ikke tilstrekkelig isolert utvendig og vil ha varmetap. Kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring.

Overflater generelt

Stedvis noe brukslitasje og spenninger/knirk i overflater toppdekke.

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

Stedvis pappet tak fra byggeåret, påregnelig normalt med riss/sprekker.

Stedvis riss/sprekk i plateskjøter over dører.

Stue 1. etasje renoverert i 2017.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell parkett legges.

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

Isolere betongdekke.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Estimert kostnad er kun ett estimat.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Pipebeslag over tak montert i 2021.	

Er det montert ildsted?	Nei
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Pipevanger er innkledd i kjeller.
 Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale på bad/vaskerom i kjeller.
 Avstandskravet er 30 cm.
 Tiltak ved montering av ildsted:
 -Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.
 -Montere ildfast stein i feieluke.

6.15 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 lys slette fronter og laminert benkeplate. Kjøkken skiftet i 1980, og utvidet i 2017.
 Innredningen fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe brukslitasje.
 Merknader:

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes 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 waterguard og komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.

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 slette fronter og grå laminert benkeplate.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Merknader:

-Enkelte fronter har behov for mindre justering.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes 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.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
--	----

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning.

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
<p>Avstand fra golv til underkant av vindusåpningen er målt til 1,30m, iht teknisk veiledning bær dem være maksimalt 1,0 m med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning. Rom er kjeller er likevel definert som oppholdsrom i rapport.</p> <p>Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.</p> <p>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. Kjeller målt til 2,22m.</p>	
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
Brannslukkingsapparat er ikke besiktet, montert brannslange i kjeller.	

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
<p>"Treg" oppsamling av vann i sisternen. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftspalte dør. Kontroll/utbedring av flottør/pakning.</p>	

6.19 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
<p>Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeåret, oåpradert i overflater i senere tid, god stand.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Stedvis spenninger i trinn. -Lavt rekkverk, 80cm. -Det mangler håndløper på veggen. -Det er for stor avstand mellom rekkverks spiler (over 10 cm). -Inntrinn er noe korte ift. dagen norm. 	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Trapp anbefales sikret iht. dagens krav.	

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
<p>Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.</p> <p>Merknad:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eier opplyser at bolig koblet kommunalt avløpsnett på 90 tallet, tilkobling har gått via septiktank. - Det registreres sen avrenning i servant på bad/vaskerom i leilighet kjeller. <p>Ledningsnett</p> <p>Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjør vannlås på bad.

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.

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser det har blitt noe mindre endringer på røropplegg i forbindelse med renovering/oppføring av våtrom bolig.	
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?	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

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør hovedsakelig fra byggeåret.

Merknader:

- Stedvis iring på kobberrør.

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

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for 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 bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.22 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 er hovedsakelig fra byggeåret, noe oppgradert i senere tid.

Merknad:

-El-bil lader montert i 2023, samsvarserklæring ikke fremlagt.Tg:2

-Måler montert i 2016.

Noe nytt el-anlegg i forbindelse med oppføring/innredning av leilighet i 2012. Samsvarserklæring ikke fremlagt. Tg:2.

-Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 20.10.2020, registrerte avvik utbedret av Hatteland elektriske. Godkjenning fra Klepp energi fremlagt.

-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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

6.23 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?

Ukjent, eier opplyser at det har blitt utført jevnlig service siden montering.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Ukjent

Oppsummering av varmesentral

TG-2

Varmepumpe luft til luft montert i 2012(produksjonsår 2011) Ikke funksjonstestet, i følge eier fungerer den tilfredstillende.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig service av anlegget.

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2009	
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?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder fra 2009, ingen avvik registrert utover stedvis iring på kobberør. Tilstand satt iht. alder.	
Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.	

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Bygningen har naturlig avtrekk, tilluftsventiler i vindu og ventiler i vegg. Kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering. Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
<p>Flis på gulv og høytrykks laminerte våtromsplater på vegg. Utstyr: Dusjnisje, toalett, skap og servant innredning. Naturlig avtrekk. Varmekabler i gulv. Ca 7 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist. Ca 58-65 dørterskel, synlig oppbrett av membran. Noe vannansamling omliggende sluk ved spyling.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad renovert i 2013.	
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?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	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
<p>Overflate i normal stand iht. alder. Merknader: -Gulvet har fall til sluk i dusj men dette er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggende sluk ved spyling. Funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak. -Våtromsplater er ikke montert i skinne iht. monteringsbeskrivelse. -"Bom", manglende dekning av fliselim under en flis ved dusjdør. -Membran omliggende avløp under servant er ikke tilstrekkelig avsluttet.</p> <p>Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.</p>	
Anbefalte tiltak overflater	
<p>Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning. Ingen umiddelbare behov, men "bom" kan utbedres med bi-imp eller lignende. Tette/føre membran tilstrekkelig omliggende avløp under servant i innredning.</p>	

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 rørføring 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?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Belegg kommenter under overflater. Belegg synlig ført under klemring.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnisje, toalett, skap og servant innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Krakelering i overflate servant. Tg:2, ingen umiddelbar behov for tiltak. Eller ingen spesielle merknader registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Opprette mekanisk ventilering	

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 våtsone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.27 Våtrom: Leilighet Kjeller - Bad/vaskerom**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og vegg.
Utstyr: Dusjnise, toalett, servant i innredning, vannuttak for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.
Varmekabler i gulv.
Ca 55 mm fall fra gulv ved dør
Ca 75-85 mm dørterskel, synlig oppbrett av belegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Bad/vaskerom oppført i 2012.

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:

- Misfarging i overflater.
 - Membran omliggende avløp under servant er ikke tilstrekkelig avsluttet.
 - Feie luke står i våtsone, og er ikke tilstrekkelig tettet ift. krav i våtrom. Tg:3.
- Estimert kostnad +- 5000,-
- Lav oppbrett av belegg omliggende røroppstikk i gulv.

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Tette/føre membran tilstrekkelig omliggende avløp under servant i innredning.
Montere dusjdør/vegg for hindre bruksvann mot feiluluke.
Sillikonere omliggende røroppstikk i gulv.

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?	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?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Belegg kommenter under overflater.
Belegg synlig ført under klemring.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnisje, toalett, servant i innredning, vannuttak for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Noe "treg" oppsamling av vann i sisternen.
Svelling i sideplate tilknyttet innredning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Kontroll/utbedring av flottør/pakning.
Utskiftning av innredning på sikt.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Opprette tilluftspalte i dør.

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 våtsone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.28 Våtrom: Kjeller - Vaskerom

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/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av våtrom**TG-3**

Vaskerom fra byggeåret, delt og noe oppgradert i forbindelse med oppføring av leilighet i 2012.

Malt gulv og sokkel i betong, malt mdf plater på vegg.

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

Rom tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet eller ventilering.

Ca 55 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Ca 70 mm sokkel ved dør.

Ingen registrert fukt ved overflatemåling eller hulltaking.

Merknader:

-Manglende ventilering.

-Rom er oppført uten membran og tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet.

Ift. rommets konstruksjonsoppbygging og plassering er det ikke umiddelbar behov for oppgradering.

-Manglende tilluftspalte dør.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.29 Våtrom: Kjeller - 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?

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Bad/dusjnise oppført på 90 tallet.
Flis på gulv og vegg.
Utstyr: Dusjnise.
Varmekabler i gulv.
Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.
65-75 mm terskel.

Merknader:

- Rom er oppført uten membran. Det antas at det ble benyttet primer som var vanlig ved oppføringstidspunktet, dette tilfredsstillter ikke dagens krav til tetthet.
- Ingen fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom, men det ble registrert vannmerker i bakplate vegg, noe som tyder på tidligere fukt.
- Sluk koblet via avløp til sideliggende vaskerom.
- Riss/sprekk i fuger, bom i fliser og soppdannelser i fuger.
- Dør tilslutter karm skjevt, svelling nedre del.
- Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling.

Anbefalte tiltak

Bad tilfredsstillter ikke dagens krav til tetthet og må påregnes oppgradert.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.30 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

- Innvendige dører med hvit profilet utførelse, varierende alder.
Stedvis noe brukslitasje overflater og låskasser, påregnelig normalt.
- Merknader:
- Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
 - Manglende feste/understøtting av dørterskel bad/vaskerom leilighet.
 - Gjennomslag av kvist i enkelte dørkarmen i kjeller.
 - Enkelte dører tar i karm, tilslutter karm skjevt, påregnelig med justering.
 - Enkelte låskasser må påregnes skiftet.

6.31 Øvrig: Garasje - 26m²

Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur av betongblokker og plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanler.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Treport m/port åpner.

Merknader:

- Eier opplyser at det har blitt registrert murr i garasje, skal behandlet 2 ganger.
- Taknedløp er avsluttet over terrenget, dette øker fuktbelastninger på ringmuren dersom denne ikke er tilstrekkelig fuktbeskyttet.
- Svinnriss/sprekk i gulv.
- Manglende musetetting bak kledning.
- Korrodering i skinner/beslag tilknyttet port.

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 forevrig.

6.32 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant