

Åsveien 20 4320 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1958

BRA: 177 m²

BRA-i: 154 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

6

TG-2

19

TG-3

8

TG-IU

2

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. 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 integreert.

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 etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/revirenten 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/34462>

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

- Drenering
- Krypkjeller
- Støttemur
- Balkong, terrasse, platting
- Yttervegger
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Våtrom: Bad 1 etasje. :
 - Våtrom

Bygningsdeler med TG2

- Grunnmur og fundament
- Rom under terreng
- Vinduer og dører
- Renner og nedløp
- Takkonstruksjon
- Taktekking
- Utstyr på tak
- Ildsted/Skorstein
- Trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder
- Våtrom: Bad/vaskerom kjeller. :
 - Overflater
 - Membran, tettesjikt og sluk
- Våtrom: Bad/vaskerom anneks. :
 - Membran, tettesjikt og sluk
 - Ventilasjon
- Øvrig: Anneks

Bygningsdeler med TG-IU

- Våtrom: Bad/vaskerom anneks. :
 - Overflater
 - Fukt

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Samsvaret mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.8.2025

Rapportdato
27.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: Marit Sanden
Navn: Svein Martin Løvås
Navn: Mads Løvås Sanden

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selger opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Terje Tollefsen
Firma: Teft Eiendom A/S
Adresse: Brannstasjonsveien 8, 4312 Sandnes

Telefon: 91174769
Epost: terje@tefteiendom.no



Medlem av
NITO

Om bygningssakkyndig:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings-sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

Egne premisser:

Der gjøres oppmerksom på er gyldig ett år fra 13 august 2025. Rapporten er oppdatert uten befarings.

Informasjon om boligen

Adresse: Åsveien 20, 4320 Sandnes

Kommunenr:	1108	Gårdsnr:	38	Bruksnr:	757	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1958 - Ref. Eiendomsverdi.					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

OM TOMTE

Skrånet tomt. Grus i gårdsrom.

Uteareal med terrasse/balkong grøntareal beplantet med plen og hekk.

OM BYGGEMETODEN

Grunnmur/såle med i sted-støpt betong og blokker som er pusset.

Yttervegger med blokker som er pusset og bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel.

Etasjeskille med betongelementer og trebjelkelag. Vindu med 1 og 2 lags glass. Saltak teknet med takstein.

INNSENDIGE OVERFLATER

Kjeller. Belegg på gulv. Malt vegg og tak.

1 Etasje. Skifer og laminat på gulv. Malt vegg og tak.

2 Etasje. Parkett og laminat på gulv. Trepanel og malte flater på vegg og tak.

OPPVARMING

Kjeller. Elektrisk. Varmekabler på gulv entre.
1 Etasje. Elektrisk. Varmekabler på gulv gang med skifer. Varmepumpe.
2 Etasje. Elektrisk.

PARKERING
Parkering i gårdsrom.

KONKLUSJON
Boligmassen med noe oppgraderinger i nyere tid fremstår i hovedsak som fra byggeåret og bærer preg av normal slitasje. Det gjøres oppmerksom på at flere elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONKLUSJON TILSTAND
Det er registrert 8 stk. TG 3 og 19 stk. TG 2 i rapporten.
Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Anbefaler å lese rapporten 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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	19	19	0	0	0
1. etasje	104	81	23	0	56
2. etasje	54	54	0	0	0
Totalt m²	177	154	23	0	56

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	19	19	0	Entre/gang, trapp, bad/vaskerom.	
1. etasje	81	76	5	Entre/gang, trapp, bad, kjøkken, stue.	Bod. Kjølerom.
2. etasje	54	35	19	Trapp, gang, 3 soverom.	Uinnredet rom.
Totalt m²	154	130	24		

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift. På grunn av tilkommelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Areal i kjeller er målt til 19, 2 m2. Takhøyde i gang kjeller 2, 18 m2. 1 etasje er målt til 81, 2 m2. Takhøyde målt i stue 2, 32 m. S rom bod 4 m2, kjølerom 1 m2. Balkong/terrasse/balkong 56 m2. 2 etasje er målt til 53, 9 m2. S - rom/uinnredet rom i 2 etasje 19 m2. Anneks 23 m2.

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Tak-nedløp går til bakke.



Type grunnmur?

Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det er blitt gjennomført lokale tiltak spesifikt knyttet til utskifting av drenering på baksiden av boligen. Arbeid er ikke dokumentert.

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?

Nei

Er det manglende fuktsikring 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

Drenering er oppgradert kun rundt deler av boligen.

Grunnmurs-plast er synlig over bakke på deler av boligen. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Ved inspeksjon i krypkjeller registers fukt-innsig på gulv.

TG 3 på grunn av inspeksjonen avdekket at terrenget stedvis heller inn mot boligen. Dette er en uheldig situasjon som kan føre til: Økt belastning på den utvendige dreneringen. Risiko for fuktgjennomtrengning i grunnmur/gulv. Overflatevann fra tak går til bakke.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldrings-messig slitasje med en normal levetid.

MERKNAD

Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år.

Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år.

På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur/gulv, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier. Utbedring av drenering og fuktsikring må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det gjøres oppmerksom på boligen ligger i skrånet terreng og det vil være vanskelig å tilordne terreng med fall fra bolig. Alternativt kan det etableres drens renne med rist. Prisoverslag er sjablongmessig og kunn for planering av terreng. For utbedring av drenering og fuktsikring mot grunn i krypkjeller vil prisoverslag være over 300 000 kr. Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år eventuelt kontrolleres med kamera.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Tak-nedløp går til bakke.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

Grunnmur med blokker som er pusset.

Grunnmur med sted-støpt betong.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Type grunnmur i kjeller

Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

TG 2 på grunn av utvendige murte/pussede fasader har sprekker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bør undersøkes nærmere og utbedring foretas.

Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall 20 – 30 år.

6.3 Kryp kjeller



Betongelementer er støttet opp med støtter til bakke.



Beskrivelse

Det er en krypkjeller under deler av huset. Det er adkomst til krypkjeller via luke under terrasse/balkong.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Ja

Er det synlig sopp/råteskader?

Ja

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Målingen viser høyt fukttinnhold med fare for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Oppsummering av krypkjeller

TG-3

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Det registreres fall på terreng inn mot grunnmuren slik at fuktbelastningen på muren og krypkjelleren blir stor.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utvendig terreng 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. Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet. Skaden må utbedres. Som et forebyggende tiltak kan det etter utbedring av skaden, monteres et egnet avfuktingssystem tilpasset krypkjellere. Lufting bør forbedres. Det må påregnes å bytte søyler og etablere fundament på søyler som går til bakke. Prisoverslag er sjablongmessig.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

Det registreres fukt/råte på konstruksjoner i tre.



Ved fukt-søk registreres forhøyede målinger. Bytte av søyler og etablering av fundament i bakke må påregnes.



Rom under balkong.

6.4 Støttemur



Beskrivelse

Støttemur oppført i betong. Støttemur oppført i naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

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

Ja



Oppsummering av støttemur

TG-3

Det registreres sprekker/setningsskader. Det registreres skjevhet/retningsavvik som antas og skyldes jord-trykk eller tele-belastning.
TG 3 på grunn av rekkverk ikke er etablert på oppside av boligen. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmur over tid og eventuell utbedring foretas. På grunn av jord-trykk/tele-belastning må det påregnes skjevheter eller stener løsner. Prisoverslag er sjablongmessig og kunn for etablering av enkelt gjerde.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.5 Rom under terreng



Type rom under terreng

Innredet

Konstruksjoner mot terreng er påforet og kledd med plater.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ukjent

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

Det er foretatt hull-taking i nedre del av vegg i entre.
Det måles et fukt-innhold i treverk over faren for utvikling av skader.
Ventilering av rom med åpnings-vindu og klaff-ventil.

Ref. Direktoratet for byggkvalitet: Ved nybygg i konstruksjoner med lav uttørkings-evne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fukt-innholdet i treverket være lavere enn 15 vektprosent fukt før innbygging. For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fukt-nivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler.

6.6 Balkong, terrasse, platting



Type Balkong, Terrasse

Balkong bygget i trekonstruksjoner med adkomst fra stue og utvendig.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? Ja

Er det krav til rekkverk? Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? Ja

Er balkong / terrassen teknet? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

Ved enkel nivellering er det målt en høydeforskjell på 6 cm. Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppførings-tidspunktet, men er lavere enn forskriftskrav på 100 cm. Rekkverk bygget etter bygge-regler fra byggeår. Høyde på rekkverk 87 cm. Fungerer med dagens løsning.

TG 3 på grunn av rekkverk på trapp ikke er etablert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Prisestimat er sjablongmessig og kunn for enkelt rekkverk til trapp. Konstruksjon/terrassebord fremstår som slitt og bytte av dårlige terrassebord/konstruksjon må påregnes i tiden som kommer. Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.

Utbedringskostnader 10 000 - 50 000

6.7 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer med 1 og 2-lags glass. Innvendige dører med lett-dører uten pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Noe varierende alder på vindu. Noen vindu med enkelt glass fra byggeår. Flere vindu er byttet etter byggeår.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.

Eier har ikke opplyst om punkterte vinduer.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering.

Beslag ved terskel til terrasse-dør er ikke montert. Vindu og dør i kjeller er ikke pusset inn.

Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid TG 2. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 - 8 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bytte av vindu fra byggeår må påregnes i tiden som kommer.

6.8 Yttervegger



Type fasade

Bordkledning, Murpuss

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Yttervegger med bindingsverk/plank bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja



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

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-3

TG 3 på grunn av blant annet spredt fukt/råteskade og spekker i pussede flater. Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon er ikke montert. Det er liten luft-spalte mellom kledning og vegg og lufting blir redusert.

Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år.
Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.
Råte-skadet trekledning bør skiftes ut. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Muse-bånd/lusing må etableres.
Prisoverslag er sjablongmessig. Ved utbedring av fasader anbefales prisoverslag fra byggfirma.

Utbedringskostnader

Over 300 000

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft

Kaldtloft

Loft med adkomst via luke med skyve-stige.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Ja

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ja



Ved fukt-søk er det ikke registrert unormale verdier.



Fukt/råteskade i undertak.



Noe steder er det ikke lufte-spalte mellom isolasjon og su-tak og lufting blir redusert.

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-3

Det registreres svertesopp/muggsopp og fukt/råteskade undertak med adkomst fra luke i vegg ved trapp TG 3.

Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, som er et symptom på utilstrekkelig lufting. Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet.

Det ble registrert misfarging i takkonstruksjonen. Dette skyldes erfaringsmessig kondensering ved at varm luft fra underliggende rom stiger opp på loftet. Når varm luft treffer en kald overflate oppstår kondensering. Dette medfører til fuktighet over tid som gir grobunn for soppvekst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å redusere risikoen forbundet med denne konstruksjonen, bør følgende vurderes:
Etablere luftespalte: Om mulig, skape en luftespalte på minimum 5 cm mellom isolasjon og sutak. Sikre god ventilasjon på loftet eller i takkonstruksjonen. Sørg for at dampspennen på den varme siden er intakt og uten hull. Ved fukt-søk i undertak med fukt/råteskade ble det ikke registrert unormale verdier. Forhold må undersøkes over tid og eventuell utbedring må påregnes. Prisoverslag er sjablongmessig og kun for bytte av undertak med fuktskade. Ved utbedring anbefale prisoverslag fra byggfirma.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.10 Renner og nedløp



Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp er byttet etter byggeår. Alder er usikker.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner. Nedløp ved overbygg til inngang går til bakke. Drypp fra renner kan forekomme.

Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt og brukstiden er redusert.

6.11 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon

Saltak

Saltak med sperr bygget etter byggemåte fra byggeår. CC sperr 75 cm

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?

Ja

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Det utført visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og innvendig fra 2 etasje/loft. Noe svai/sig i yttertak er observert fra bakke og innvendig fra kaldt loft. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Det er liten luftespalte på langvegg mellom isolasjon noen steder og yttertak. Det vil gi redusert utlufting. Det anbefales å øke ventilasjon på kaldt loft.

TG 2 takkonstruksjon på grunn av skjevheter, alder og borebille/morr i konstruksjon. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er spor etter flyve hull fra borebiller i treverket. Det anbefales kontroll av egnet firma.

6.12 Takteking



Type teking

Betongstein, Torv

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Yttertak er byttet etter byggeår Alder er usikker.

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

Ja



Skade under tilgrodd takrenne/tekking kan ikke utelukkes.

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

Ikke kontrollert

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

Ja

Oppsummering av taktekking

TG-2

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakke, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Noe mose/groe på takstein er observert. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Tilstand til tekking, takstein, lekter, underlags-papp, beslag vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetiden på tekking. Betongtakstein en forventet levetid på 10 - 40 år. Ved omlegging 30 - 60 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Begroing. Mose og lav fjernes uten å skade tekking. Intervall 5 - 15 år. Årlig kontroll av taktekking og halvårlig rens av nedløpsrør anbefales.

6.13 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-2

Etter byggteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak. Det er krav til stige for adkomst for feier. Stige-trinn på tak til pipe er montert.

Det gjøres oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere snø-fangere på tak kan vurderes.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Støpt gulv på grunn, Oppforet tregulv på betongdekke, Trebjelkelag

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

Ja

Ved enkel nivellering i kjeller er det registrert en høydeforskjell på 1, 4 cm.
 Ved enkel nivellering i 1 etasje er det registrert en høydeforskjell på 1, 2 cm.
 Ved enkel nivellering i 2 er det registrert en høydeforskjell på 3, 7 cm.
 Stedvis noe knirk TG 2. Gulv 1 etasje fremstår som slitt.

Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år. Det vil ikke være unormalt med borebille/morr i boliger av denne alder.

Ifht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/ høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.15 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Tegl
-----------	------

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Peis
--------------	------

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
---	----

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
---	----

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
--------------------------------------	------------

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
--	----

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
--	---------------------

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Synlige sprekker på puss på pipe overtak. Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra bakke. Historikk omkring pipe og ildsteder er ukjent. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen. Det registreres glippe/sprekk på stein i brennkammer til peis.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Vedlikehold for pipe over tak. Stein og fuge kontrolleres. Ny puss påføres. Intervall 20 - 35 år. Montere takhatt på pipe over tak kan vurderes.

6.16 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 slette fronter.

Mekanisk avtrekk.

Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Integrert koketopp.

Integrert steikeovn.

Frittstående oppvaskmaskin.

Frittstående kjøleskap.

Kjøkken fremstår med normal slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerer med enkel test. Det gjøres oppmerksom på at garantitiden er overgått.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Samsvaret mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt.	
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?	Ikke kontrollert
På grunn av boligens alder foreligger ikke ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Trapp



Beskrivelse	
Trapp med tette trinn bygget i trekonstruksjoner.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Trapp med hånd-rekke på en side TG 2. Etter bygge-regler fra byggeår skal det være hånd-rekke på begge sider. Fremstår ellers med normal slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.

Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider.
Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm.
Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m.



6.19 Avløpsrør



Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
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

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Det registreres sen avrenning i vaske-kum i vaskerom. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsanlegg som er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør og sluk i støpejern TG 2 på grunn av alder. Forventet levetid 15 – 75 år. Anbefalt brukstid 50 år. Forventet levetid plast og kobberrør 25 – 75 år. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløps-rør er montert etter gjeldene standard.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrollers jevnlig. Utvendig stikkledning er ikke vurdert.

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.	
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 som er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Vannrør er skjult i konstruksjon og eventuell isolasjon på rør er ikke tilgjengelig for kontroll. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet. Hovedstoppekran er plassert i 1 etasje. Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt. Forventet levetid armaturer 15 - 25 år. Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år. Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.	

6.21 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?	Ja
Sikringsskap er oppgradert med nye sikringer i nyere tid. Årstall er usikkert.	
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?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ja
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Samsvarserklæring for elektrisk anlegg foreligger ikke TG 2. Samsvarserklæring foreligger på enkelte arbeider TG 1.

Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Jordfeilbryter er slått ut en gang nylig.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.22 Varmesentral



Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år TG 2 på grunn av alder (garantitiden er oversteget).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

6.23 Varmtvannsbereder

**Plassering bereder**

Vaskerom

Fundament

Vegghengt

Årstall

Bereder er byttet 2025.

Størrelse

200 liter.

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

Varmtvannsbereder står i rom med sluk og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år. Bereder TG 1. TG 2 bereder på grunn av bereder er tilkoblet strøm med kontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og mekanisk avtrekk på våtrom.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Dagens krav til ventilasjon kan ikke oppnås.
Det anbefales å installere balansert ventilasjon.

6.25 Våtrom: Bad/vaskerom kjeller.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv. Våtroms-tapet på vegg. Malt tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Bad er oppgradert med nytt belegg etter byggeår. Alder er usikkert.

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?

Nei

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

Nei

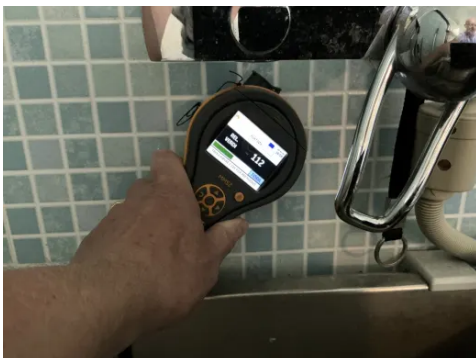
Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Høydeforskjell fra topp sluk-rist til gulv ved ved terskel er målt til 4 mm. Del av gulv er flatt uten fall. Ved annet lekkasjevann kan det bli liggende igjen noe vann på gulv. Registrert fall til sluk tilfredsstillende ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk.



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



Misfarging/svimerker på belegg.

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?

Ja

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

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring. Belegg er tilsattet sluk med klem-ring. Svimerker på belegg. TG 2 på grunn av blant annet tilstand, gliper skjøt på belegg og alder. Våtroms-belegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Forventet levetid på våtroms-tapet er 5 - 10 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring. Misfarging/svimerker på belegg. Det kan ikke utelukkes skade på belegg/membran og at belegg må byttes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Innredning fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning.

Ventilasjon

Type ventiler

Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk med utkast i vegg.
Tilluft via luftespalte i dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
På generelt grunnlag anbefales regelmessig rengjøring av utkast.

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 foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende gang.
Det gjøres oppmerksom på at hull-taking er tatt i et område som ikke er utsatt for fritt vann.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Dokumentasjon foreligger ikke.

6.26 Våtrom: Bad 1 etasje.**Det er behov for totalrenovering av våtrommet!**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

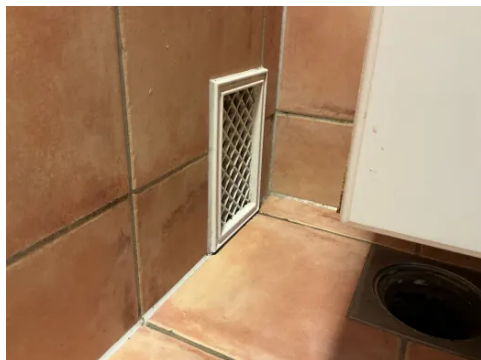
Nei

Oppsummering av våtrom**TG-3**

Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende gang.
Det gjøres oppmerksom på at hull-taking er tatt i et område som ikke er utsatt for fritt vann.
TG 3 på grunn av blant annet eldre sluk i støpejern og tetting et usikker. Sluk under inn-fliset badekar er ikke tilgjengelig for kontroll.

Anbefalte tiltak

Prisoverslag er sjablongmessig. Ved oppgradering av bad må bytte av vannrør og avløp/sluk påregnes.

Utbedringskostnader**Over 300 000**



6.27 Våtrom: Bad/vaskerom anneks.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv. Malt vegg og tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er oppgradert med ny membran/belegg og innredning 2024. Arbeid utført av fagfolk. Opplysning gitt av eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ikke kontrollert
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
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-IU

Fall-forhold er ikke kontrollert under dusjkabinett pga manglende adkomst for måling TG-IU (på grunn av innredning lar ikke dusjkabinett seg flytte. Vindu er plassert i våt-sone TG 2. Materialer vurderes å ikke være fuktbestandige. Ved normal bruk beskytter dusjkabinett vindu mot fritt vann.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.
Diffusjonssperre (plastfolie) er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Man kan kun anta at diffusjonssperre (plastfolie) er etablert etter gjeldene anvisning.

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? 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? Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden TG 2.

Våtroms-belegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Maling på vegg. Det forutsettes at maling på vegg er utført etter gjeldene avvisning for membran.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring. Det må påregnes å tilordne innredning slik at sluk kan kontrolleres/rengjøres.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant med skuffeseksjon.
Speil.
Dusjkabinett.
Toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Innredning fremstår i god stand med normal slitasje.

Ventilasjon

Type ventilerings Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert TG 2.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og lufte-spalte i dør for til-luft.

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-IU

Våtsoner går mot yttervegger og hull-taking er ikke foretatt TG-IU. Det gjøres oppmerksom på at det dusjes i dusjkabinett og gulv og vegg blir ikke utsatt for fritt vann.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Arbeid med membran/belegg og innredning er utført av fagfolk. Opplysning gitt av eier.

6.28 Øvrig: Anneks



Beskrivelse

Anneks bygget med grunnmur/kjeller med blokker som er pusset. Vegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel. Saltak tekke med imitert takstein (stålplater). Bærende konstruksjoner er igjen-kledd og er ikke tilgjengelig for kontroll. Anneks er innredet med enkelt hybel-kjøkken og bad/vaskerom. Bad/vaskerom er beskrevet under bolig. Fremstår med normal slitasje innvendig. Taktekking av nyere dato.

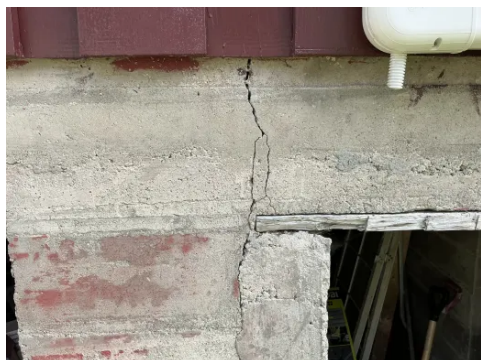
Oppsummering av øvrig

TG-2

Anneks fremstår med samme alder/elde som bolig. TG 2 på grunn av blant annet, sprekker/riss i grunnmur, spredt fukt-skade på ytterkledning. Terreng har fall mot bygg, jamfør beskrivelse til bolig for drenering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skal rom under innredes må utbedring av drenering og fukt-sikring mot grunn påregnes.





6.29 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Toalettrom
- Vannbåren varme