

Rabbaveien 10 A 4310 HOMMERSÅK

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 2010

BRA: 120 m²

BRA-i: 106 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

9

TG-2

11

TG-3

3

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/22990>

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Merknader: overflater generelt

- Stedvis noe slitasje/svelling, og spenninger/knirk i overflater toppdekke.
 - Stedvis bruksmerker/misfarging i tak/vegg overflater. Registrert riss i tak/himling 3. etasje.
 - Registrert "bom", manglende dekning/heft av fliselim under deler av fliser i entre/gang 1. etasje.
- Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på toppdekker av en viss alder.

Anbefalte tiltak

Påregnelig med oppgradering av deler av overflater.
Utbedre "bom" i fliser.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering av overflater

Fislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
- Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
- Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.
- Ujevn sillikonerer, soppdannelser i fuger i dusjnisen.
- "Bom", mangelfull heft/dekning av fliselim under enkelte fliser ved dør.
- Sprekk i en flis, registrert riss i fuge og bom i fliser over dør til gang. Dette skyldes utløst spenning.
- Mansjett/deksel dekker ikke hull rundt vannuttak ved badekar.
- Membran omliggende avløp under servant er ikke tilstrekkelig avsluttet.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Montere oppbrett av membran i dørterskel.
Re-sillkonere i dusjnisen.
Fuge omliggende vannuttak badekar.
Tette/føre membran tilstrekkelig omliggende avløp under servant i innredning.
Utbedre bom og skadet flis.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Oppsummering av overflater

Overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Manglende fall til sluk, det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Risiko for at eventuelt lekkasje vann renner ut gjennom døråpning.

-Membran er ikke tilstrekkelig avsluttet omliggende rørøpstikk i gulv, ved en eventuell lekkasje vil vann kunne trekke inn under membran.

Registrert "bom", mangelfull dekning/heft av fliselim under 3 fliser ved dør, og en flis ved sluk.

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

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

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

Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år.

Anbefalte tiltak overflater

Montere oppbrett av membran i dørterskel.

Tette/fuge omliggende rørøpstikk i gulv.

Utbedre bom i flis.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrasser med tilsynelatende varierende alder.

Normal slitasje i overflater terrassebord, stedvis noe nedbrytning/tørkesprekker i overflater terrasse.

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

Deler av terrassebord montert tett, tegn til vannansamling.

Det er ikke opprette anbefalt fall på terrasse.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører fra antatt byggeåret, varierende stand.

Merknader:

-Nedbrytning i enkelte karmen i vinduer som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Registrert stedvis irring/korrodering i beslag/hengsler.

-Svelling i registrert i enkelte vindusforinger, ingen utslag på fukt. Tg:3.

Estimert reparasjonskostnad: 5 -15 000,-

-Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

-Enkelte vindusrammer gliper, nærmere kontroll/utbedring av innfestning/beslag.

-Enkelte vannbord under vindu er spikret gjennom karm, ingen spesielle følgeskader. Treverk må jevnlig behandles.

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.

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

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Skadet foringer må påregnes skiftet.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Tiltent luftespalte ved raft mangler redusert, kondensering vil kunne oppstå.

Anbefalte tiltak

Opprette luftespalte ved raft/takutstikk.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og grå laminert benkeplate.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder, stedvis noe bruksslitasje i overflater.

Merknader:

- Svelling/ujevn skjøt benkeplate.
- Svelling i bunnplate, vannmerker i bakplate under vask, ingen utslag av fukt ved overflatemåling.
- Begynnende svelling i underside benkeplate ved vaskekum/oppvaskmaskin.
- Påregnelig med justering av enkelte fronter.
- Svelling i nedre del av dekkside ved kjøleskap, ingen utslag av fukt ved overflatemåling.

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.

Trapp

Oppsummering

Lav høyde i deler av trapp til 2. etasje, krav til fri høyde i trappeløp er 2 meter.

Stedvis spenninger og slitte trinn i trapp.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Vannledninger

Oppsummering

Bygningens vannrør fra antatt byggeår.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Merknad:

- Drensrør fra fordeler skap for vann er ikke tilstrekkelig ført utenfor vegg plate.
- Iring på rørkobling toalett på wc.
- Samlestokk for vann er ikke festet i skap.
- Mangelfull fortegnelse i skap.

Ledningsnett

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

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

Anbefalte tiltak

Montere siklemikk.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget fra antatt byggeåret, samsvarserklæring ikke fremlagt.

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.

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 eiltilsyn) 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

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

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe luft til luft, produksjonsår 2007, ikke funksjonstestet.

Tilstand satt iht. alder.

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

Anbefaler nærmer kontroll/service av anlegget.

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten.

Ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert.

Registrert iring/korrodering i i aggregat, trolig forårsaket av kondens.

Anbefalte tiltak

Anbefaler at ventilasjonsteknikker foretar nærmere kontroll av aggregat.

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering av sanitærutstyr

Stedvis brukslitasje/svelling i innredning.

Badekar/røropplegg ikke funksjonstestet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Funksjonsteste badekar og tilknyttet anlegg ved tilkobling til sluk.

Våtrom: 1. etasje - Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er ikke synlig ført under klemring, eller ingen spesielle merknader registrert.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll/utbedring av tilslutning av membran /klemring.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning 3. etasje.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Brannslukningsapparat fra 2008.
Ukjent alder på røykvarsler.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.9.2024

Rapportdato
18.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Karoline Tobiassen Hansen**
Navn: **Morten Solli**

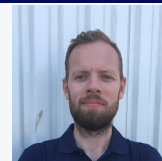
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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

DUO TAKST AS
R o g a l a n d



Om bygningssakkyndig:

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

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

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

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

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

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

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.

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: **Rabbaveien 10 A, 4310 Hommersåk**

Kommunenr: **1108** Gårdsnr: **102** Bruksnr: **897** Festenr:
Seksjonsnr: **1** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2010 - lht. eiendomsverdi**
Boligtype: **Vertikaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Del av tomannsbolig som er oppført med grunnmur/ringmur/plate i betong.

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

Etasjeskillet i tre bjelkelag.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i aluminium

Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen hovedsakelig fra byggeåret, stedvis noe slitt i overflater.

Anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, og brukslitasje.

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

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

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Del av tomannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	18	18	0	0	0
2. etasje	45	45	0	0	0
1. etasje	57	43	14	0	48
Totalt m²	120	106	14	0	48

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	18	18	0	Gang og soverom. - BRA-i (internt bruksareal)	
2. etasje	45	42	3	Gang, 2 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod/teknisk rom. - BRA-i (internt bruksareal)
1. etasje	43	43	0	Entre/gang, wc, vaskerom og stue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	
Totalt m²	106	103	3		

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

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

Utvendig bod - 14 m² BRA-e (eksternt bruksareal)

Merknad bod/carport

-Mangelfullt fall på tak, noe vannansamling på taktekkning, kondensering i undertak.

-Riss/svinnriss i stedstøpt plate carport

-Søyer/kledning står i og nære terrenget, økt fuktbelastning.

-Dører henger og tar i karm, påregnelig med justering.

-Mangelfull ventilering i bod.

-Stedvis fuktutslag/svelling i MDF plater i bod. anbefaler nærmere kontroll av utvendig fuktsikring/drenering.

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet rapport.

Terrasse - 48 m² - TBA

Utvendig bod og terrasse er av spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Carport - 15,40 m²

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
<p>Terrasser med tilsynelatende varierende alder. Normal slitasje i overflater terrassebord, stedvis noe nedbrytning/tørkesprekker i overflater terrasse. Påregnelig med noe nedbrytning i treverk som står i og nære terrenget. Deler av terrassebord montert tett, tegn til vannansamling. Det er ikke opprette anbefalt fall på terrasse.</p>	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2/3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Nei

Vinduer og dører fra antatt byggeåret, varierende stand.

Merknader:

- Nedbrytning i enkelte karmen i vinduer som er mye utsatt for sol og fuktighet.
- Registrert stedvis irring/korrodering i beslag/hengsler.
- Svelling i registrert i enkelte vindusforinger, ingen utslag på fukt. Tg:3.
- Estimert reparasjonskostnad: 5 -15 000,-
- Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
- Enkelte vindusrammer gliper, nærmere kontroll/utbedring av innfestning/beslag.
- Enkelte vannbord under vindu er spikret gjennom karm, ingen spesielle følgeskader. Treverk må jevnlig behandles.

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.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Overflatebehandlinger må påregnes.
- Justeringer/smøring anbefales.
- Skadet foringer må påregnes skiftet.

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.4 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Tiltenkt luftespalte ved raft mangler redusert, kondensering vil kunne oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opprette luftespalte ved raft/takutstikk.	

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
3.etasje Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 6 mm på total planhet gulv på soverom.	
2. etasje Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 8 mm på total planhet gulv på soverom.	
1.etasje Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 7 mm på total planhet gulv i stue/kjøkken.	
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. Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen.	
Merknader: overflater generelt -Stedvis noe slitasje/svelling, og spenninger/knirk i overflater toppdekke. -Stedvis bruksmerker/misfarging i tak/vegg overflater. Registrert riss i tak/himling 3. etasje. -Registrert "bom", manglende dekning/heft av fliselim under deler av fliser i entre/gang 1. etasje. Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på toppdekker av en viss alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påregnelig med oppgradering av deler av overflater. Utbedre "bom" i fliser.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
<p>Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og grå laminert benkeplate. Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder, stedvis noe bruksslitasje i overflater.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Svelling/ujevn skjøt benkeplate. -Svelling i bunnpate, vannmerker i bakplate under vask, ingen utslag av fukt ved overflatemåling. -Begynnende svelling i underside benkeplate ved vaskekum/oppvaskmaskin. -Påregnelig med justering av enkelte fronter. -Svelling i nedre del av dekkside ved kjøleskap, ingen utslag av fukt ved overflatemåling. <p>Generell info:</p> <p>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.</p> <p>Anbefaler montering av waterguard og komfyrvakt.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.	

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning 3. etasje.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
<p>Brannslukningsapparat fra 2008. Ukjent alder på røykvarsler.</p>	

6.8 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1
"Bom", manglende dekning/heft av fliselim under en flis. Ellers ingen spesielle avvik registrert.	

6.9 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-2
Lav høyde i deler av trapp til 2. etasje, krav til fri høyde i trappeløp er 2 meter. Stedvis spenninger og slitte trinn i trapp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling må påregnes.	

6.10 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Avløpsrør fra byggeåret, ingen registrerte avvik på synlig opplegg.

Merknad:

Ledningsnett

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

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

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

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

6.11 Vannledninger

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

Bygningens vannrør fra antatt byggeår.
 Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
 Merknad:
 -Drensrør fra fordeler skap for vann er ikke tilstrekkelig ført utenfor vegg plate.
 -Iring på rørkobling toalett på wc.
 -Samlestokk for vann er ikke festet i skap.
 -Mangelfull fortegnelse i skap.

Ledningsnett

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere siklemikk.

6.12 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
Ny måler montert i 2020.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Elektriske anlegget fra antatt byggeåret, samsvarserklæring ikke fremlagt.
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.

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 bygningsakkreditering har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.
Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

6.13 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?	Nei

Oppsummering av varmesentral

Varmepumpe luft til luft, produksjonsår 2007, ikke funksjonstestet.
Tilstand satt iht. alder.
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

Anbefaler nærmere kontroll/service av anlegget.

6.14 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Vaskerom

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2010	
Størrelse	
200L	
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
<p>Bereder fra byggeåret, ingen avvik utover manglende fast tilkobling.</p> <p>Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.</p>	

6.15 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert. Registrert iring/korrodering i i aggregat, trolig forårsaket av kondens.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler at ventilasjonsteknikker foretar nærmere kontroll av aggregat.

6.16 Våtrom: 2. etasje - Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegg. Utstyr: Dusjnise, toalett, servant i innredning og badekar. Mekanisk avtrekk. Varmekabler i gulv. Ca 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusj. Ca 4 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist under badekar. 15-20 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Blandebatteri og røropplegg tilknyttet badekar skiftet i senere tid. - Sandnes VVS	
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?	Ja
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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

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

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

-Ujevn sillikonerings, soppdannelse i fuger i dusjnisen.

-"Bom", mangelfull heft/dekning av fliselim under enkelte fliser ved dør.

-Sprekk i en flis, registrert riss i fuge og bom i fliser over dør til gang. Dette skyldes utløst spenning.

-Mansjett/deksel dekker ikke hull rundt vannuttak ved badekar.

-Membran omliggende avløp under servant er ikke tilstrekkelig avsluttet.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Montere oppbrett av membran i dørterskel.

Re-sillkonere i dusjnisen.

Fuge omliggende vannuttak badekar.

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

Utbedre bom og skadet flis.

Utbedringskostnader overflater

10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Ingen spesielle merknader registrert.

Membran synlig ført under klemring.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, toalett, servant i innredning og badekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Stedvis brukslitasje/svelling i innredning.
Badekar/røropplegg ikke funksjonstestet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Funksjonsteste badekar og tilknyttet anlegg ved tilkobling til sluk.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

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

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.17 Våtrom: 1. etasje - Vaskerom**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv, sokkel flis og malte glassfiber strier på vegg.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, bereder, stoppekran, fordeler skap for vann, og sikringskap.

0 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

14 mm dørterskel, synlig oppbrett av membran.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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

Ja

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

Ja

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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-3

Overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Manglende fall til sluk, det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Risiko for at eventuelt lekkasje vann renner ut gjennom døråpning.

-Membran er ikke tilstrekkelig avsluttet omliggende røroppstikk i gulv, ved en eventuell lekkasje vil vann kunne trekke inn under membran.

Registrert "bom", mangelfull dekning/heft av fliselim under 3 fliser ved dør, og en flis ved sluk.

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

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

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

Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år.

Anbefalte tiltak overflater

Montere oppbrett av membran i dørterskel.

Tette/fuge omliggende røroppstikk i gulv.

Utbedre bom i flis.

Utbedringskostnader overflater

10 000 - 50 000

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?	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

Membran er ikke synlig ført under klemring, eller ingen spesielle merknader registrert.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll/utbedring av tilslutning av membran /klemring.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, bereder, stoppekran, og fordeler skap for vann.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ingen spesielle merknader utover normal slitasje.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

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

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.18 Øvrig: Utvendig

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekkning, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Kledning

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

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

-Kledning oppmalt i senere tid.

-Manglende drengs/luftespalter over vannbord.

-Utvendig kledning er spikret med maskin, og enkelte spikerhode står noe langt inn i treverket.

Dette øker vedlikeholdsbehovet.

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.

Tiltak:

Opprette drengs/luftespalter over vannbord

Grunnmur/ringmur.

Merknad:

-Det registreres stedvis mindre riss/avskalling i grunnmur/puss, ingen behov for tiltak.

Taktekking

Taket er tekket med takstein fra antatt byggeåret, normal slitasje med noe mose i topp belegget enkelte steder.

-Manglende snøfanger ved takfot.

-Skadet/løs takstein underliggende takvindu nabo.

-Tett sløysrenne.

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

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

Tiltak:

-Utbedre skadet takstein.

-Rengjøre sløys.

Takrenner/nedløp

Takrenner og nedløp av aluminium, fra byggeåret.

Tiltak:

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

Drenering

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

Det er ikke synlig grunnmursplast, varierte praksis ved denne typen konstruksjon.

Terrenget omkring boligen er stedvis flat. Tg:2.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Tiltak:

Kontroll/oppspyling av drengs anbefales.

Opprette fall fra ringmur/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.

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

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

Støttemurer

Støttemur/mur oppført i naturstein og kubbstein.

Stedvis noe retning avvik/ujevn montering.

Deler av murer mangler, og eller dårlig sikret.

Tiltak:

Opprette bedre sikring av murer.

6.19 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med med hvit slett utførelse.

Normal slitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

-Stedvis noe bruksslitasje, enkelte dører henger og tilslutter karm skjevt. påregnelig med justering.

6.20 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Yttervegger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Taktekking

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant