

Kalamyrveien 7 4310 HOMMERSÅK

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Horisontaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1991

BRA: 91 m²

BRA-i: 85 m²



Samlet vurdering

TG-0

4

TG-1

7

TG-2

17

TG-3

1

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. 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/24308>

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 rapportensammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

- Luftlommer under vinylbelegg rundt sluk, misfarging i vinylbelegg det mest utsatte steder.
 - Gulvbelegg er ikke sparklet inn i vegg.
 - Malt tapet på vegg har begrenset levetid ved stor fuktbelastning og bør jevnlig vurderes for å unngå utettheter i vegg.
 - Hul/rør gjennomføringer i vegg er ikke tettet rundt.
 - Topping, gliper i overganger, og skjøtet tapet på vegg.
 - Det er ikke montert vinkel list ved terskel i dør, manglende understøtte terskel.
- TG.3_ Klemring ved sluk er ikke tilskrudd, dermed fremstår tetsjikt utett, ved en evt. lekkasje kan vann trenge inn i konstruksjon gulv og spredes videre.
Det er ikke tilfredsstillende fuktsikring av gulvet.

Anbefalte tiltak overflater

Tetsjikt/overflater i vaskerom anbefales oppgradert, påpekte forhold utbedret.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Mindre fall i terreng mot grunnmur.

Grunnmursplast er ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påforet og kledd.

Tg 2 er satt pga usikker gjenværende brukstid ved bygningsdelen.

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.

Anbefalte tiltak

Antatt normal elde/slitasje på drens, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig.

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

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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Mindre ujevnheter i terrassegulv, kan skyldes manglende fundamentering.

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

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.

Rekkverk på utv. trapp til balkong er ikke barnesikret, det er for stor åpning mellom horisontale bord der maks åpning skal være 2 cm, det mangler håndrekke inntil vegg.

Terrasegulv er montert utenpå kledning.

Dette kan medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må vurderes montert iht. dagens krav. for ivareta personsikkerhet.
Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmner/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.

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

Utvendige karmner er noe værslitte.

Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.

Sprekk i bunn av utv. karm balkong dør.

Løs beslag under dør ved entre, det mangler avslutning terskel på innsiden.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder.

Liten avstand mellom kledning og terreng ved inngang, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

Utvendig kledning sør/vest (gavl vegg) er mest utsatt for ulike værforhold.

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.

Normal levetid for trepanel er 20 til 60 år.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ikke lagt gulv på loftet og oppbevaring bør begrenses da tyngden av dette vil kunne trykke på isolasjon og himlingsplater i 2. etasje.

Deler av isolasjon ligger noe tett inntil sutaket, luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp.

Vannmerke i sutaket rundt pipe/rørgjennomføringer. Dette kan skyldes at papp oppå sutaket ikke har tilstrekkelig oppbrett rundt gjennomføringen. .

Det registreres noe misfarging i undertak, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.

Anbefalte tiltak

Innvendig sutak på loft anbefales inispisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkningen.

Enkelte luftespalter mellom sutak og isolasjon på loft ved takfot kan med fordel åpnes opp for å øke utluftingen på loftet.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år.

Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år

Anbefalte tiltak

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

Vannmerke i sutaket rundt pipe/rørgjennomføringer. Dette kan skyldes at papp oppå sutaket ikke har tilstrekkelig oppbrett rundt gjennomføringen.

Deler av Isolasjon ligger noe tett inntil sutaket, luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp.

Anbefalte tiltak

Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.

Isolasjon ligger noe tett inntil sutaket, luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp.

Taktekking

Oppsummering

Det er påvist avvik ved beslagløsninger, løs bly i overgang tak vegg ved hovedinngang.

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje i toppbelegget.

Bly i overgang tak/vegg er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av beslagoverganger anbefales.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm. innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innerdører og laminat gulv skiftet i senere tid.

Anbefalte tiltak

Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak.

For å avdekke årsak til evt. skjevheter må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp i tre fra byggeåret noe oppgradert i overflater i senere tid, påregnelig med noe knirk.

Det mangler håndløper på veggen.

Tg 2 er satt da håndløper mangler og trapp ikke er iht. dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.

Stoppekran er plassert på vaskerom.

Det er noe iring/korrosjon på vannrør i kobber, ellers ingen direkte synlige merknader.

Vannrør fra byggeåret i kobber og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Normal tilsyn/vedlikehold.

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

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

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

Elektrisk

Oppsummering

Eier opplyser om at det er gjennomført diverse oppgraderinger i senere tid, men dokumentasjon på er ikke framlagt.

Haga Installasjon ordnet jording og nytt i sikringsskap.

Bil lader montert 2024.

For mer info om oppdateringer som foretatt konferer eier.

TG 2. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).

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

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er i normal stand iht. alder.

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

Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater (ca. 15 år) er restlevetiden på rommet usikker.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer med dagens tilstand.

Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj oppgradert/skiftes ut.

Det anbefales å etablere ent tetsjikt/silikon rundt avløpsrør i vegg under vask.

Konsekvens: evt. overvann kan ledes via avløpsrør i konstruksjon vegg.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er mindre fuktskader i finer sidepanel pga vannsøl, på baderoms innredningen.

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Tettelister under dusjdør kan vurderes montert for å hindre spredning av vann.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring er ikke tilskrudd, luftlommer under vinylbelegg rundt sluk.(ref. pkt. overflater.)

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Lokal utbedring utbedring av tetsjikt og av påpekte forhold anbefales for bedre sikkerhet.

Oppsummering av fukt

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ikke indikasjoner på fukt.

Anbefalte tiltak fukt

Overflater/tetsjikt/fuktsikring i vaskerom anbefales oppgradert. for å hindre evt. spredning av fukt.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).

Utvendig over bakken er grunnmuren i hovedsak tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader.

Anbefalte tiltak

Terrenget rundt bygget må planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefaler vi minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Bolig har pipe, men det er ikke montert ildsted.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.10.2024

Rapportdato
22.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: Adrian Bjørheim Gjøse
Navn: Celine Telle Gustavsen

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Eiers egenerklæring er gjennomgått.

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Walther Schoenmaker
Firma: Borg Takst AS
Adresse: Jernbanegata 4, 4340 Bryne

Telefon: 48055432
Epost: ws@borg-takst.no

BORG TAKST AS



Om bygnings sakkyndig:

BORG TAKST AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne på Jæren, vi har langtidserfaring i fra takstbransjen både privat, næring og offentlig sektor. Vi leverer takserings tjenester sentrert på Jæren/Rogaland. tjenester som Eierskifterapport, tilstandsvurdering av bolig og næringsbygg, Øvrige tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, Reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom og luft tetthet, vurdering av feil og mangler ved eierskifte. Verditaksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig. Vi er sertifisert medlem av Norsk Takst, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning, utfører taksttjenester utover hele Jæren/Rogaland. Som autorisert medlem av Norges Takst settes det krav til oss, samt foresettes det obligatorisk etterutdanning for å opprettholde kunnskap. Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Egne premisser:

Tilstandsrapporten gjelder kun for seksjons nr. 2, tilleggsbygninger utenom er ikke vurdert. Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom boenhetene. 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: Kalamyrveien 7, 4310 Hommersåk

Kommunen: 1108 Gårdsnr: 109 Bruksnr: 725 Festenr:
Seksjonsnr: 2 Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1991 - Eiendomsverdi på nett
Boligtype: Horisontaldelt tomannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Hommersåk i Sandnes kommune. Selveier Tomannsbolig (horisontaldelt)

Øvre del av tomannsbolig som er oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler. Trebjelkelag mellom etasjer. Saltak i tre som er tekket med betongtakstein. Vinduer og dører med isolerglass.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med laminat.
Innvendige vegger og himling i ferdig malte overflater.

Oppvarming.
Elektrisk, varme i gulv på bad.

Tomt.
Balkong og terrasse medfølger.
Opparbeidet terrasse med overdekket tak på ca. 10 m².

Parkering
Parkering i gårdsrommet.

Sammendrag.
Leilighet er i normal stand iht. alder, men påregnelig med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.
De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2009	Oppgradert badrom, 2023-2024_ oppgradert/modernisert innvendige overlater, 2024 Ny kjøkken.(Epoq) 2024 EL-bil lader.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. 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)
1. etasje	8	2	6	0	58
2. etasje	83	83	0	0	11
Totalt m²	91	85	6	0	69

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	2	2	0	Entre/gang/trapp	
2. etasje	83	83	0	Gang, vaskerom, 2 soverom, bad, stue/kjøkken	
Totalt m²	85	85	0		

Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt på stedet.

Utvendig bod i 1.etasje inngår BRA-e.

1. Etasje terrasse på ca. 58 m² TBA

2. Etasje Balkong på ca 11 m² TBA

Andel av fellesarealer eventuelle felles arealer utenfor enheten er ikke medregnet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
<p>Mindre fall i terreng mot grunnmur. Grunnmursplast er ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påforet og kledd. Tg 2 er satt pga usikker gjenværende brukstid ved bygningsdelen. 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.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Antatt normal elde/slitasje på drens, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig.</p> <p>Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.</p>	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
<p>Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Utvendig over bakken er grunnmuren i hovedsak tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terrenget rundt bygget må planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefaler vi minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).

6.3 Balkong, terrasse, platting



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

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Mindre ujevnheter i terrassegulv, kan skyldes manglende fundamentering.
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.
Rekkverk på utv. trapp til balkong er ikke barnesikkert, det er for stor åpning mellom horisontale bord der maks åpning skal være 2 cm, det mangler håndrekk inntil vegg.
Terrassegulv er montert utenpå kledning.
Dette kan medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk må vurderes montert iht. dagens krav. for ivareta personsikkerhet.
Overflatebehandling må påregnes.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og dører med isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Enkelte vinduer er skiftet/oppgradert i senere tid. (2008-2012)
Ytterdør i 2024 ifølge eier.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører med varierende alder, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmar/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.

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

Utvendige karmar er noe værslitte.

Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.

Sprekk i bunn av utv. karm balkong dør.

Løs beslag under dør ved entre, det mangler avslutting terskel på innsiden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

6.5 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Fasadene ble overflatebehandlet	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder.

Liten avstand mellom kledning og terreng ved inngang, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

Utvendig kledning sør/vest (gavl vegg) er mest utsatt for ulike værforhold.

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.

Normal levetid for trepanel er 20 til 60 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft Kaldtloft

Loft med adkomst via luke med skyvestige.

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? Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det er ikke lagt gulv på loftet og oppbevaring bør begrenses da tyngden av dette vil kunne trykke på isolasjon og himlingsplater i 2. etasje.

Deler av isolasjon ligger noe tett inntil sutaket, luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp.

Vannmerke i sutaket rundt pipe/rørgjennomføringer. Dette kan skyldes at papp oppå sutaket ikke har tilstrekkelig oppbrett rundt gjennomføringen. .

Det registreres noe misfarging i undertak, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.

Enkelte luftespalter mellom sutak og isolasjon på loft ved takfot kan med fordel åpnes opp for å øke utluftingen på loftet.

6.7 Renner og nedløp

Type Plast

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Er det synlige skader på renner/nedløp? Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år.

Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.8 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon Saltak

Inspisert fra Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten? Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Vannmerke i sutaket rundt pipe/rørgjennomføringer. Dette kan skyldes at papp oppå sutaket ikke har tilstrekkelig oppbrett rundt gjennomføringen.

Deler av Isolasjon ligger noe tett inntil sutaket, luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekingen.

Isolasjon ligger noe tett inntil sutaket, luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp.

6.9 Taktekking

Type tekking Betongstein

Inspisert fra Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

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

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

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

Oppsummering av taktekking

TG-2

Det er påvist avvik ved beslagsløsninger, løs bly i overgang tak vegg ved hovedinngang.

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje i toppbelegget.

Bly i overgang tak/vegg er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av beslagoverganger anbefales.

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Nei

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

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

Oppsummering av utstyr på tak

TG-0

Det er ikke fare for takras ved inngangsparti og derfor ingen krav til snøfanger.
TEK 97 Byggverk skal sikres slik at is og sne ikke kan falle ned på steder hvor personer kan oppholde seg.
Det gjøres oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten over terrasse Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.
Takstige mot pipe over tak er etablert.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Trebjelkelag

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm. innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Innerdører og laminat gulv skiftet i senere tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak.
For å avdekke årsak til evt. skjevheter må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

6.12 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-IU

Bolig har pipe, men det er ikke montert ildsted.

6.13 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 slette fronter fra 2024 (Epoq), ingen spesielle merknader utover normale bruk. - Det mangler silikonfuge i bak benkeplate i overgang vegg.\	
Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann. Waterguard er etablert under vask.	

Avtrekk

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

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Bod er innredet som vaskerom.	
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
Byggetillatelse gitt 26.04.1991 Midlertidig brukstillatelse 26.04.1991.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Alder på anlegg er ikke kontrollert.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Innvendig trapp i tre fra byggeåret noe oppgradert i overflater i senere tid, påregnelig med noe knirk. Det mangler håndløper på veggen. Tg 2 er satt da håndløper mangler og trapp ikke er iht. dagens forskriftskrav.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	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 mellom boligen og offentlig nett Innvendige avløpsrør er antatt oppgradert i forbindelse med oppgradering av bad/vaskerom.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Ingen direkte synlige merknader. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år, normal tilsyn. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en alder og skader / lekkasjer kan oppstå. -Avløpsrør på vegg i vaskerom var frakoblet på befaringsdagen, antatt ifbm. maling av overflater. Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for å ikke tørke ut i vannlås.	

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	Ja
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
<p>Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere. Stoppekran er plassert på vaskerom. Det er noe iring/korrosjon på vannrør i kobber, ellers ingen direkte synlige merknader. Vannrør fra byggeåret i kobber og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Normal tilsyn/vedlikehold. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.</p>	



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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Eier opplyser om at det er gjennomført diverse oppgraderinger i senere tid, men dokumentasjon på er ikke framlagt.

Haga Installasjon ordnet jording og nytt i sikringsskap.

Bil lader montert 2024.

For mer info om oppdateringer som foretatt konferer eier.

TG 2. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).

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

Pga manglende/ ikke framlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.19 Varmesentral

Type anlegg

Annet

Hovedsaklig elektrisk, varmekabler på bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.

Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstell

1991

Størrelse	
200 volum	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
<p>Bereder er i normal stand iht. alder. Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år. Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.</p>	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Mekanisk avtrekk i våtrom er oppgradert i senere tid.</p>	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
<p>Bygningen har mekanisk avtrekk i kjøkken og våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Serviceavtale på vedlikehold, rens anbefales.</p>	

6.22 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.
Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er oppgradert i 2009 i regi av forrige eier.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

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?

Ja

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-0

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Mindre riss/sprekk i silikonfuge i overgang gulv og vegg i dusj.
Noe mindre misfaring/svertesopp i silikonfuger i dusj, silikonfuge anbefales oppgradert/skiftet ut.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater (ca. 15 år) er restlevetiden på rommet usikker.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer med dagens tilstand.
Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj oppgradert/skiftes ut.
Det anbefales å etablere ent tettsjikt/silikon rundt avløpsrør i vegg under vask.
Konsekvens: evt. overvann kan ledes via avløpsrør i konstruksjon vegg.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: wc, servant i innredning, dusj.
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd sisterner til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner? Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er mindre fuktskader i finer sidepanel pga vannsøl, på baderoms innredningen.
Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Tettelister under dusjdør kan vurderes montert for å hindre spredning av vann.
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet og det registreres sug i kanalen.

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 hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt.8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.

Dokumentasjon

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.23 Våtrom: Vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Vinylbelegg på gulv og malte flater på vegger.
Mekanisk avtrekk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Overflater vegger er malt 2024 ifølge eier.

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

Nei

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

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?

Ja

Oppsummering av overflater

TG-3

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

- Luftlommer under vinylbelegg rundt sluk, misfarging i vinylbelegg det mest utsatte steder.
- Gulvbelegg er ikke sparklet inn i vegg.
- Malt tapet på vegg har begrenset levetid ved stor fuktbelastning og bør jevnlig vurderes for å unngå utettheter i vegg.
- Hul/rør gjennomføringer i vegg er ikke tettet rundt.
- Topping, gliper i overganger, og skjøtet tapet på vegg.
- Det er ikke montert vinkel list ved terskel i dør, manglende understøtte terskel.

TG.3_ Klemring ved sluk er ikke tilskrudd, dermed fremstår tetsjikt utett, ved en evt. lekkasje kan vann trenge inn i konstruksjon gulv og spredes videre.

Det er ikke tilfredsstillende fuktsikring av gulvet.

Anbefalte tiltak overflater

Tetsjikt/overflater i vaskerom anbefales oppgradert, påpekte forhold utbedret.

Utbedringskostnader overflater

50 000 - 150 000

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?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Klemring er ikke tilskrudd, luftlommer under vinylbelegg rundt sluk.(ref. pkt. overflater.) Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
<p>Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Lokal utbedring utbedring av tetsjikt og av påpekte forhold anbefales for bedre sikkerhet.</p>	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
<p>Bereder, uttak vaskemaskin, stoppekran. Normale bruks-alderingsslitasje.</p>	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
<p>Avtrekk er testet og det registreres sug i kanalen.</p>	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-2
<p>Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ikke indikasjoner på fukt.</p>	

Anbefalte tiltak fukt

Overflater/tetsjikt/fuktsikring i vaskerom anbefales oppgradert. for å hindre evt. spredning av fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.24 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant