

Olabakken 2

4322 SANDNES

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1991

BRA: 74 m²

BRA-i: 70 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

11

TG-3

1

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 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/26730>

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

Øvrig: Balkongdør

Oppsummering

Fuktskader og råte påvist i utv. brystpanel balkongdør,

Anbefalte tiltak

Balkongdør er fuktskade og må påregnes skiftet ut.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Takterrassen er tildekket med terrasse platting i impregnert trevirke, tilsynelatende kun betongdekke membran er ikke påvist.

Grønske, nedbrytning i terrassebord, trenger overflatebehandling

Terrassegulv ligger utenpå kledning.

Dette kan medføre større fuktbelastning på treverket hindre utluftning og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.

Anbefalte tiltak

Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne.

Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører i hovedsak fra byggeåret, påregnelig med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.

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.

Ref. egen post.- TG.3_ Fuktskader påvist i brystpanel balkong dør.

Ytterdør er nedslitt i ut. overflater, topping i bunn.

Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Enkelte vindu har behov for noe mindre justering.

Profilerte innerdører fra byggeåret, påregnelig med noe bruks- alderingsslitasje i overflater.

Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Oppgradering av ytterdører, utskifting av balkongdør pga skade/slitasje må påregnes.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres fuktmerker rundt rørgjennomføring i yttertak på loft, skyldes antatt tidligere forhold.

Ventilasjonskanaler på loft er ikke tilstrekkelig isolerte, dette kan føre til at damp inne i kanalen kondenserer og returnerer til himling som vann.

Det er kun lagt gulv på deler av loftet.

Anbefalte tiltak

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

Tetting rundt ventilasjonskanaler gjennomført yttertak på loft må kontrolleres/utbedres for å unngå luftlommer/utettheter/energitap.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Noe svikt/spenninger/knirk i parkett kan forekomme som følge av dette.

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

Glipper i skjøtet parkett i gang.

Anbefalte tiltak

Parkett/laminat gulv med varierende alder, i hovedsak skiftet i senere tid.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør som ikke er skiftet ut men som er fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

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

Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom.

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

Vannledninger

Oppsummering

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

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

Normal levetid for lodding 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.

Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.

Stoppekran er plassert ved hovedstoppekran under kjøkken benk.

Det er noe irring/korrosjon på vannrør i kobber.

Waterguard er etablert under kjøkkenskap.

Anbefalte tiltak

Normal tilsyn/vedlikehold.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.

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

Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

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.

Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

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 eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings-sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Bereeder fra 2021, er montert i rom uten sluk, men det er montert avløp på sikkerhetsventilen + waterguard.

TG.2 _Begrunnes med at berederen er plassert i et rom uten sluk og uten tilstrekkelig

tetsjikt/lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak

Ytterlig Lekkasjesikring av bereder kan anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.

Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.

Oppsummering

Bygningen har mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).
Serviseavtale på vedlikehold, rens anbefales. Anlegg på kjøkken og våtrom er testet og fungerer optimalt.

TG.2_

Leiligheten er generelt noe lite utluftet og det er tegn til kondensering i vinduskarmer og på utsatte steder. Ventilasjon anbefales kontrollert.

Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

Deler av gammelt anlegg er tilsynelatende ikke lenger i bruk.

Anbefalte tiltak

Ventilasjonsanlegget bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

Våtrom: Bad/vaskerom.

Oppsummering av overflater

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

Ca 11 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, dørterskel på 11 mm, synlig oppbrett av belegget.

Avslutning av membran er under 25 mm over gulv.

Terskel i dusj er ca. 50 mm høyere enn terskel i dør til bad. Dersom det ville oppstå en lekkasje utenfor dusj vill evt. overvann ikke kunne ledes til sluk, men renner ut gjennom døråpning.

- Riss/sprekk i flis på gulvet ved sluk i dusj.

- Riss/sprekk i fuger mellom fliser på vegg i dusj under dusjbatteri, det ble ikke registrert fukt i berørt område.

- Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) ved fliser på gulvet i dus og mot dør til bad.

TG.3_ Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning, dreng hull i terskel bør etableres.

Estimert kostnad lokal utbedring kr.1000,-

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Påpekte forhold anbefales undersøkt nærmere, baderom må påregnes oppgradert i nær fremtid.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er synlig ført under klemring i sluk.

Riss/sprekk, bom i flis i dusj rundt sluk.

Anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater 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

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.1.2025

Rapportdato
6.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: Erling Drange Jåtten

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Eiers egenerklæring er gjennomgått.

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Walther Schoenmaker
Schoenmaker

Telefon: 48055432

Firma: EIENDOM CONSULT JÆREN AS

Epost: walther@eiendom-consult.no

Eiendom Consult

Adresse: Vardheivegen 11, 4344 Bryne

Om bygnings sakkyndig:

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygnings sakkyndig/ Energirådgiver i Eiendom Consult Jæren AS.

Rotfestet i Bryne på Jæren, vi har langtidserfaring i fra eiendoms bransjen både privat, næring og offentlig sektor.

Vi leverer i hovedsak takserings tjenester sentrert på Jæren/Rogaland. Byggeteknisk bistand, energirådgivning kombinert med taksttjenester som f. eks. 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 og NITO, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning, vi utfører oppdrag 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.

Hjemmeside: www.eiendom-consult.no

Med vennlig hilsen

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygnings sakkyndig/ Energirådgiver

Eiendom Consult AS

Egne premisser:

Bod på ca 4 m2 og biloppstillingsplass til en bil i felles parkeringsanlegg medfølger leiligheten.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom boenhetene.

Tilstandsrapporten gjelder kun for leilighet, tilleggsenheter som for eksempel utvendig bod er ikke nærmere vurdert.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler.

Den bygnings sakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft. Utvendig vedlikehold besørges i hovedsak av Borettslaget.

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: Olabakken 2, 4322 Sandnes

Kommunenr:	1108	Gårdsnr:	46	Bruksnr:	586	Festenr:
Seksjonsnr:	10	Andelsnr:		Leilighetsnr:	10	
Byggeår:	1991 - Eiendomsverdi på nett					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Gandal i Sandnes kommune.

Leilighet i 3.etasje boligblokk.

Boligblokk som er oppført i betong.

Etasjeskiller i betong.

Saltak som er tekket med betongtakstein.

Yttervegger i betongelement og lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.

Vinduer og dører med isolerglass.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med laminat og parkett, fliser på bad.

Innvendige vegger med tapetserte og malte overflater.

Himling i malte overflater.

Fyring/Oppvarming:

Elektrisk, varmekabler på badetrom.

Sammendrag.

Leilighet er generelt i normal stand iht. alder, men påregnelig med enkelte tilstandsanmerkninger 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?
2021	Ny kjøkken. Tidligere vannlekkasje i leilighet fra himling, årsstall er ikke opplyst, forsikringssak (sameiet) som ble utbedret av fagfolk ifølge eier.	Ja

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: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	74	70	4	0	14
Totalt m²	74	70	4	0	14

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	70	66	4	Entre/gang, 2 soverom, bad, stue/kjøkken	Bod
Totalt m²	70	66	4		

Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt på stedet.

Det medfølger biloppstilling til en bil og en utvendig bod i felles garasjeanlegg i underetasjen.

Utvendig bod i underetasje inngår BRA-e.

Andel av fellesarealer og eventuelle felles bod arealer utenfor leiligheten er ikke medregnet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
<p>Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.</p> <p>Takterrassen er tildekket med terrasse platting i impregneret trevirke, tilsynelatende kun betongdekke membran er ikke påvist.</p> <p>Grønske, nedbrytning i terrassebord, trenger overflatebehandling</p> <p>Terrassegulv ligger utenpå kledning.</p> <p>Dette kan medfører større fuktbelastning på treverket hindre utluftning og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne.</p> <p>Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.</p> <p>Overflatebehandling må påregnes.</p>	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører fra Nordan med isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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? Nei

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

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører i hovedsak fra byggeåret, påregnelig med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.

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.

Ref. egen post.- TG.3_ Fuktskader påvist i brystpanel balkong dør.

Ytterdør er nedslitt i ut. overflater, topping i bunn.

Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

Enkelte vindu har behov for noe mindre justering.

Profilerte innerdører fra byggeåret, påregnelig med noe bruks-alderingsslitasje i overflater.

Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Oppgradering av ytterdører, utskifting av balkongdør pga skade/slitasje må påregnes.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft Kaldtloft

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

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

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det registreres fuktmerker rundt rørgjennomføring i yttertak på loft, skyldes antatt tidligere forhold. Ventilasjonskanaler på loft er ikke tilstrekkelig isolerte, dette kan føre til at damp inne i kanalen kondenserer og returnerer til himling som vann.

Det er kun lagt gulv på deler av loftet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Tetting rundt ventilasjonskanaler gjennomført yttertak på loft må kontrolleres/utbedres for å unngå luftlommer/utettheter/energitap.

6.4 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
<p>Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.</p> <p>Noe svikt/spenninger/knirk i parkett kan forekomme som følge av dette.</p> <p>Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm. i stue innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.</p> <p>Glipper i skjøtet parkett i gang.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Parkett/laminat gulv med varierende alder, i hovedsak skiftet i senere tid.</p> <p>Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.</p>	

6.5 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
<p>Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og grå benkeplate fra 2021, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitasje.</p> <p>Fagfolk skal vær brukt (elektriker/rørlegger).</p> <p>Stoppekran, bereder m/waterguard etablert under vask.</p> <p>- Enkelte mindre hakk i front skuffer under vask.</p>	

Avtrekk

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

6.6 Lovlighet

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

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Boligen har røykvarslere og er utstyrt med et brannslukningsapparat. Alder på anlegg er ikke kontrollert.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
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?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Innvendige avløpsrør som ikke er skiftet ut men som er fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

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

Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom.

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

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
-------------	---------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
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?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger

TG-2

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

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

Normal levetid for lodding 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.

Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.

Stoppekran er plassert ved hovedstoppekran under kjøkken benk.

Det er noe irring/korrosjon på vannrør i kobber.

Waterguard er etablert under kjøkkenskap.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal tilsyn/vedlikehold.

6.9 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
Deler av det elektriske anlegget er oppgradert i 2021 ifbm nytt kjøkken, dokumentasjon fremvist.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ikke undersøkt
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
<p>Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.</p> <p>TG 2. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring) fra byggeåret.</p> <p>Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01:1999</p> <p>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.</p> <p>Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.</p> <p>Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.</p> <p>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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings-sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.</p>	

6.10 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Hovedsaklig elektrisk, varmekabler på bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Ukjent	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
<p>Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.</p> <p>TG.1-2. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.</p>	

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med understøttelse	
Årstall	
2021	
Størrelse	
101 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder fra 2021, er montert i rom uten sluk, men det er montert avløp på sikkerhetsventilen + waterguard. TG.2 _Begrunnes med at berederen er plassert i et rom uten sluk og uten tilstrekkelig tetsjikt/lekkasjesikring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterlig Lekkasjesikring av bereder kan anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk. Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ventilasjonsanlegg er trolig oppgradert i senere tid, dokumentasjon er ikke fremvist.	

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

Serviseavtale på vedlikehold, rens anbefales. Anlegg på kjøkken og våtrom er testet og fungerer optimalt.

TG.2_

Leiligheten er generelt noe lite utluftet og det er tegn til kondensering i vinduskarmer og på utsatte steder. Ventilasjon anbefales kontrollert.

Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

Deler av gammelt anlegg er tilsynelatende ikke lenger i bruk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilasjonsanlegget bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

6.13 Våtrom: Bad/vaskerom.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad/vaskerom antatt fra 2006 ifølge tidligere salgsoppgaver..

Flis på gulv og vegg.

Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning, og uttak for vaskemaskin.

Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Baderom er renvert i 2006.

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?

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



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

Ca 11 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, dørterskel på 11 mm, synlig oppbrett av belegg.

Avslutning av membran er under 25 mm over gulv.

Terskel i dusj er ca. 50 mm høyere en terskel i dør til bad. Dersom det ville oppstå en lekkasje utenfor dusj vill evt. overvann ikke kunne ledes til sluk, men renner ut gjennom døråpning.

- Riss/sprekk i flis på gulvet ved sluk i dusj.

- Riss/sprekk i fuger mellom fliser på vegg i dusj under dusjbatteri, det ble ikke registrert fukt i berørt område.

- Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) ved fliser på gulvet i dus og mot dør til bad.

TG.3_ Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning, dreng hull i terskel bør etableres.

Estimert kostnad lokal utbedring kr.1000,-

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Påpekte forhold anbefales undersøkt nærmere, badetrom må påregnes oppgradert i nær fremtid.

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er synlig ført under klemring i sluk.

Riss/sprekk, bom i flis i dusj rundt sluk.

Anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater 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

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
toalett, dusj, servant i innredning, og uttak for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitær innredning er trolig skiftet i senere tid.
Normale bruks-aldersslitasjer.
TG.2_ noe skjolder i nedre kant speil over vask.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir 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-1

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.
Det anbefales likevel plassering av dusjkabinett pga. påpekte forhold på overflater.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.14 Øvrig: Balkongdør



Fuktskade/råte i balkong dør.

Beskrivelse

Balkongdør

Oppsummering av øvrig

TG-3

Fuktskader og råte påvist i utv. brystpanel balkongdør,

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Balkongdør er fuktskade og må påregnes skiftet ut.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant