

Einerveien 21 4316 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1969

BRA: 328 m²

BRA-i: 328 m²



Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

4

TG-2

30

TG-3

1

TG-IU

1

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, tilleggssbygninger (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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er 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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/16207>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Vaskerom 1.etasje

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Sluk plassert under vaskemaskin ikke besiktet pga. mangelfull tilkomst.

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Det er ikke synlig oppbrett av membran mot terskel i ytterdør, bi-inngang.

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Anbefalte tiltak overflater

Lekkasjesikring med oppgradering med oppbrett av av tetsjikt/membran mot terskel i dør anbefales etablert.

Mangelfull tetsjikt kan føre til av evt. fritt vann på gulvet kan spres ut mot tilstøtende rom.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast er ikke synlig over terreng, det er stedvis brukt eternit (asbest) bølge plater inntil grunnmur, det påpekes at dette er spesiell avfall.

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.

Boligen ligger i et mindre skrående terreng. Terrenget faller stedvis inn mot grunnmur.

Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd.TG 2 settes på grunn av alder.

Grunnmursplast er ikke synlig over terrenget.

Om grunnmursplasten ikke er avsluttet med klemlist i toppen kan dette 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.

Større vegetasjon kan vokse ned i eventuelle drens- og avløpsledninger og røtter legger seg inne i røret og reduserer kapasiteten på disse.

Anbefalte tiltak

Utvendig fuktsikring anbefales oppgradert.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

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

Grunnmur og tak ved garasje har stedvis avskalling/, tegn etter tidligere fuktbelastning.

Løse steinheller vannbord under kjellervindu.

Vegetasjon rundt grunnmur anbefales fjernet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.
Normal levetid for puss/ompussing er 10 til 40 år.
For å kartlegge om det er pågående problemer må det foretas undersøkelser over tid. Dette faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført.

Støttemur

Oppsummering

Undersøkelsen av støttemur i garasje mot naboen viser tegn etter fukt.
Mindre riss/sprekk i støttemur ved hovedinngang, malt over i senere tid.
Ny etablert støttemur i naturstein sør/vest, arbeid pågår, rekkverk mangler, deler av gjerde er skjermet av vegetasjon. TG.3 _ estimert kostnad kr. 10 000 for etablering av rekkverk.
Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør etableres, for ivareta sikkerhet.
Ifølge eier er steingjerde oppført i regi av naboen.

Rom under terreng

Oppsummering

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i verksted/lager.
Det registreres saltutslag med tegn etter transport av fukt overgang gulv vegg, ved siden av bereder og stoppekran i verksted/lager.
Påførede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.
Fuktmåling i påført vegg i kjellerstue viser til varierende fuktverdier 18,8 %, som er rett over snitt grense kan indikere transport av fukt antatt kondens.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales.
Boligen fungerer med dagen stand, men om rom under terreng ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres.

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.
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.
Noe nedbrytning i trevirke/malte overflater rekkverk/håndlist.
Høyde rekkverk balkong i 3.etasje på 87 cm.
Balkong er tekket med glassfiber, tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter.
Overdekket tak/terrasse til garasje viser til transport av fukt, ukjent om membran/tetsjikt er etablert.
Terrassebord i underetasje er noe slitt og trenger overflatebehandling.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

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.

Tegn etter kondens i 2 stk. takvinduer på loft

Vindu/dører som er fra byggeåret har oppnådd alder der punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Enkelte vindu/dører tar i karm og har behov for justering balkongdører i 2.etasje fasade vest er strie å betjene.

Vinduer og dører vurderes generelt å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer og ytterdør i front skiftet i 2012, unntatt vinduer i under etasje.TG.1

Vinduer med noe varierende alder, noe slitasje i enkelte karmar som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Mer enn halve levetiden er oppbrukt på det eldste vinduer (glassene er eldre enn 30 år).

Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmar på loft og i kjeller, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Anbefalte tiltak

Påregnelig med utskiftninger av de eldste og mest utsatte vinduer/dører på sikt.

Et vindu på soverom i 3.etasje mangler håndtak, anbefales utbedret.

2 stk takvinduer på loft har vannmerker i karm anbefales skiftet ut.

Normal tid før utskifting av takvinduer i tre er 20 - 40 år.

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

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning er i hovedsak i normal stand, generelt bra vedlikehold, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekk på de mest utsatte steder.

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

Utvendig mur fasader har derimot stedvis mindre sprekker/ riss ved støttemur hovedinngang.

Garasje murer utenfor bolig er fuktutsatt.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold av utvendige overflater. Støttemur garasje mot naboen og toppdekket er fukt utsatt og anbefales behandlet.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Innredet loft påbygget i 1987, begrenset tilgang til kott for inspeksjon. Det er ikke registrert avvik.

TG.2/TGIU På grunn av begrenset mulighet for kontroll er det derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.

Det er ikke etablert inspeksjonsluke i himling mot møne.

Anbefalte tiltak

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

Ytterlig kontroll av himling mot møne kan anbefales.

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.

Anbefalte tiltak

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.
En utbedring bør sees i sammenheng med en evt. fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres noe mindre svai/nedbøy i enden av takflaten som ikke er uvanlig for den type takkonstruksjon, som er pålagt tung taktekking.
Det er ikke registrert symptom på svekkelser, kontroll er begrenset for det som er synlig.
Det er viktig at taket er tilstrekkelig isolert og at dette er tilstrekkelig utluftet med egen luftespalte på utsiden av isolasjonen.

Anbefalte tiltak

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

Taktekking

Oppsummering

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder. Taket er teknet med betongtakstein, normal slitasje med noe mose i toppbelegget. Det er ikke registrert fugletetting under taksteinen.
Snøfangere mangler.

Anbefalte tiltak

For å avdekke faktisk tilstand må det foretas ny kontroll av taktekking når forholdene ligger til rette.
Bly i overgang tak/vegg er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.
Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer.
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe svikt/spenninger i parkett kan forekomme som følge av dette.
- Knirk i gulvet til kjellerstue.
- Mindre ujevnheter og stedvis knirk i gulv, varierende høyde gulv stue/kjøkken i 2. etasje/loft.
Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av bærekonstruksjoner. Dette krever inngrep som faller utenfor denne rapportens mandat.
Kjellerstue har vesentlige knirk i gulv, og må påregnes tiltak for å unngå spenninger i gulv.
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe mur er kledd/tildекket utover det som er tillatt, dette begrenser mulighet for kontroll av tilstand.
Det mangler dekkplate foran peis kjellerstue.
Mindre riss/sprekk, noe mose pipe over tak. Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak.
Riss/sprekk i brannmur bak ovn 2. etasje/loft, ovn har vært lite brukt ifølge eier.
Sot renning fra feiløke i kjeller, saltutslag i bunn av pipe kjeller, det tyder på at pipe trekker noe fukt.
Det mangler dekkplate foran peis.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig impregnering/behandling/påmontertbeslag av pipe over tak for å unngå utettheter (hvert 5. år). På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Sist kontroll foretatt for ca. 5-6 år siden ifølge eier.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Tilstandsgrad gitt pga. alder.

Kjøkkeninnredning i 1.etasje med hvite profilerte fronter, og hvit benkeplate antatt fra 80- 90 tallet, normal bruks-alderingsslitasje

Kjøkkeninnredning i 2.etasje/loft av eldre dato, normal stand men noe utidsmessig pga. alder

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Påregnelig med oppgradering av kjøkkeninnredning på sikt.

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 underliggende etasje.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk av eldre dato men fungerer ved enkel test.

Anbefalte tiltak avtrekk

Påregnes vedlikehold med rens av filter, oppgradert på sikt pga alder

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er oppgradert i overflater i senere tid, påregnelig normalt med noe slitasje/knirk i trapp av eldre dato.

Innvendig trapp i tre, påregnelig normalt med noe knirk og mindre slitasje i overflater.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Utvendig trapp ved terrassedør 1.etasje fasade vest er ikke sikret og mangler rekkverk/håndløper. TG.3

Estimert kostnad kr. 5000,-

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk utvendig trapp kan anbefales for bedre sikkerhet.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Etablering av rekkverk kan anbefales for bedre sikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Ingen direkte synlige merknader utover normal alderingsslitasje.

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

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

Anbefalte tiltak

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

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost. Deler av vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for å ikke tørke ut i vannlås. Påregnelig med noe iring ved vannrør i kobber.

Anbefalte tiltak

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Utekran ved garasje er ikke isolert og må stenges, tappe av vann i vinter.

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

Elektriske anlegget med varierende alder.

Det er ikke framlagt 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

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Ifølge eier er elektriker fra Carlsen elektriske bestilt 24.04.2024 for å foreta en total EL_ kontroll av det elektriske anlegget på huset.

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

Anbefalte tiltak

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

Ny EL_ kontroll er bestilt ifølge eier.

Varmesentral

Oppsummering

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

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. service foretatt ifølge eier.

Anbefalte tiltak

Service avtale på varmepumper kan anbefales.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

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

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

Anbefalte tiltak

Lekkasjesikring av bereder 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.

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

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har kun naturlig avtrekk i våtrom og utlufting i bygning ellers er basert på ventiler i vegg og lukkevinduer.

Det er mangelfull ventilasjon i forhold til bruksbelastning.

Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

Anbefalte tiltak

Bedre ventilerings av boligen må etableres. Mekanisk avtrekk i våtrom anbefales etablert.

Våtrom: Bad_ 1.etasje

Oppsummering av overflater

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

Vindu er plassert i våtsone, skjermes av dusjkabinett.

Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Noe lite fal på flislagt gulv, det er ikke synlig oppbrett av membran mot dør til bad.

Det er risiko for at vann lekkasjevann utenfor dusjsjonen ikke vill ledes til sluk, og kan renner ut gjennom døråpning.

Anbefalte tiltak overflater

Baderom anbefales oppgradert pga.alder.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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.

Membran er ikke synlig for kontroll, det er trolig brukt en type smøremembran.

Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt

for lekkasjer. Mindre riss/sprekke i silikonefuge i overgang gulv og vegg utenfor dusj.

Membran/tettesjikt er ikke synlig i sluk. Det er ikke synlig oppbrett av membran mot terskel i dør til bad.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Det anbefales å beholde dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann inntil oppgradering av våtrom er foretatt.

Oppsummering av ventilasjon

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

Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Bedre ventilerings av rommet bør etableres, fuktstyrt mekanisk avtrekk anbefales etablert.

Våtrom: Vaskerom 1.etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Normale bruksslitasjer i overflater.

Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.

Pga vaskemaskin er det er ikke adgang til sluk slik at inspeksjon og vedlikehold av sluk kan ikke gjennomføres.

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

Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Oppbrett tettesjikt mot dørterskel må etableres.

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

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

Oppsummering av ventilasjon

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

Vaskerom har kun naturlig avtrekk og bør vurderes utstyrt med mekanisk avtrekk for å redusere fuktinnholdet i inneluften.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Bedre ventilering av rommet bør etableres., det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk.

Våtrom: Bad _ 2.etasje/loft

Oppsummering av overflater

Normale bruks-aldersslitasjer i overflater.

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

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å beholde dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av ventilasjon

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Bedre ventilering av rommet anbefales, mekanisk fuktstyrt anlegg etablert.

Bygningsdeler med TG-IU

Utstyr på tak

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten over inngangsparti og terrasse TG 2. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade. Anbefaler at det monteres snø-fangere.

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Rominndeling i opprinnelig plantegning kjeller stemmer ikke overens med dagens planløsning.

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

Enkelte vinduer i underetasje tilfredsstiller ikke alle kravene i byggeforskriftenes vedr. rømning og lys i rom for varig opphold. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.4.2024

Rapportdato
15.4.2024

Hjemmelshavere

Navn: Astrid Falck Olsen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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

BORG TAKST AS



Om bygningssakkyndig:

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:

Det er ikke foretatt radon måling eller andre geotekniske undersøkelser av grunnen i berørt område. Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse. Tilstandsrapport første gang registrert 09.11.2022 oppdatert 12.04.2024 Enkelte vinduer i underetasje tilfredsstiller ikke alle kravene i byggeforskriftens vedr. rømning og lys i rom for varig opphold. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

Informasjon om boligen

Adresse: Einerveien 21, 4316 Sandnes

Kommunenr:	1108	Gårdsnr:	62	Bruksnr:	960	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1969 - Eiendomsverdi på nett					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Sandnes, sentralt beliggende med relativ kort vei til samferdsel og servicetilbud.

Enebolig som er oppført med grunnmur i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre som er tekktet med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med isolerglass.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.
Innvendige gulv er i hovedsak belagt med gulvteppe/parkett.

Innvendige vegger i panel malt og tapetserte overflater.
Himling med tak -ess plater og panel .

Tomten er opparbeidet, asfaltert gårdsrom, hage som stedvis er beplantet med pryddplanter.
Parkering i garasje og på eget tomt.

Sammendrag.
Enebolig oppført i 1969, som er påbygget i 2.etasje/loft i 1984, eiendommen er normal vedlikehold og stedvis oppgradert, og noe modernisert i enkelte bygningsdeler i senere tid.
Bygningen er generelt i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som i hovedsak skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.
Det er påregnelig med noen påkostninger for utbedringer av enkelte påpekte tilstandsanmerkninger på sikt.
De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.
Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger eller vedkommendes stedsfortreder.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1984	1984 - Påbygg 2.etasje/loft med saltak. 2012 - Skiftet det fleste vinduer i front mot gårdsrommet. 2017 - Oppgradert vaskerom 2017 - Oppgradert bad 2.etasje 2017 - Oppgradert deler av innvendige overflater 2 .etasje/loft. Dokumentasjon er ikke fremlagt, fagfolk skal være brukt ifølge eier. For mer info konferer 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 byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	328	328	0	0	33
Garasje	24	0	24	0	0
Totalt m²	352	328	24	0	33

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	106	106	0	0	20
1. etasje	125	125	0	0	0
2. etasje/loft	97	97	0	0	13
Totalt m²	328	328	0	0	33

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	106	75	31	Vindfang, gang/hall/trapp, wc, kjellerstue, soverom.	Verksted/lager, bod.
1. etasje	125	125	0	Gang/trapp, 2 soverom, tv stue, stue, kjøkken, bad, vaskerom/bi-inngang.	
2. etasje/loft	97	97	0	Gang/trapp, loftstue m/kjøkken, bad og 3 soverom.	Kott. (Arealene er ikke målbare.)
Totalt m²	328	297	31		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	24	0	24	0	0
Totalt m²	24	0	24	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	24	0	24		Garasje m/bod
Totalt m²	24	0	24		

Kommentar til arealberegning

Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

Arealene er oppmålt på stedet.

U_ etasje terrasse på ca. 20 m2 TBA

2.etasje/loft med 2 stk. balkong på ca. 7 m2 og 6 m2 TBA

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?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
Grunnmursplast er ikke synlig over terreng, det er stedvis brukt eternit (asbest) bølge plater inntil grunnmur, det påpekes at dette er spesiell avfall. 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. Boligen ligger i et mindre skrående terreng. Terrenget faller stedvis inn mot grunnmur. Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd.TG 2 settes på grunn av alder. Grunnmursplast er ikke synlig over terrenget. Om grunnmursplasten ikke er avsluttet med klemlist i toppen kan dette 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. Større vegetasjon kan vokse ned i eventuelle drens- og avløpsledninger og røtter legger seg inne i røret og reduserer kapasiteten på disse.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utvendig fuktsikring anbefales oppgradert.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).
Grunnmur og tak ved garasje har stedvis avskalling/, tegn etter tidligere fuktbelastning.
Løse steinheller vannbord under kjellervindu.
Vegetasjon rundt grunnmur anbefales fjernet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.
Normal levetid for puss/ompussing er 10 til 40 år.
For å kartlegge om det er pågående problemer må det foretas undersøkelser over tid. Dette faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført.

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Ny etablert støttemur i naturstein sør/vest.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

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

Ja

Oppsummering av støttemur

TG-2

Undersøkelsen av støttemur i garasje mot naboen viser tegn etter fukt.
Mindre riss/sprekk i støttemur ved hovedinngang, malt over i senere tid.
Ny etablert støttemur i naturstein sør/vest, arbeid pågår, rekkverk mangler, deler av gjerde er skjermet av vegetasjon. TG.3 _ estimert kostnad kr. 10 000 for etablering av rekkverk.
Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk bør etableres, for ivareta sikkerhet.
Ifølge eier er steingjerde oppført i regi av naboen.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Innredet

Underetasje er i dag innredet og kledd med utforede vegger.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ukjent

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i verksted/lager.

Det registreres saltutslag med tegn etter transport av fukt overgang gulv vegg, ved siden av bereder og stoppekran i verksted/lager.

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Fuktmåling i påført vegg i kjellerstue viser til varierende fuktverdier 18,8 %, som er rett over snitt grense kan indikere transport av fukt antatt kondens.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Boligen fungerer med dagen stand, men om rom under terreng ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type

Balkong, Terrasse

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?

Ja

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?

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.

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

Noe nedbrytning i trevirke/malte overflater rekkverk/håndlist.

Høyde rekkverk balkong i 3.etasje på 87 cm.

Balkong er teknet med glassfiber, tekningen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter.

Overdekket tak/terrasse til garasje viser til transport av fukt, ukjent om membran/tettesjikt er etablert.

Terrassebord i underetasje er noe slitt og trenger overflatebehandling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling må påregnes.

6.6 Vinduer og dører



Takvindu 2.etasje/loft.

Beskrivelse

Vinduer og dører med isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det fleste vinduer og dører i front, mot fasade sør 1.etasje og 2.etasje er skiftet i 2012 ifølge eier. Ny ytterdør 2012.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

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

Tegn etter kondens i 2 stk. takvinduer på loft

Vindu/dører som er fra byggeåret har oppnådd alder der punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Enkelte vindu/dører tar i karm og har behov for justering balkongdører i 2.etasje fasade vest er strie å betjene.

Vinduer og dører vurderes generelt å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer og ytterdør i front skiftet i 2012, unntatt vinduer i under etasje.TG.1

Vinduer med noe varierende alder, noe slitasje i enkelte karmen som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Mer enn halve levetiden er oppbrukt på det eldste vinduer (glassene er eldre enn 30 år).

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påregnelig med utskiftninger av de eldste og mest utsatte vinduer/dører på sikt.

Et vindu på soverom i 3.etasje mangler håndtak, anbefales utbedret.

2 stk takvinduer på loft har vannmerker i karm anbefales skiftet ut.

Normal tid før utskifting av takvinduer i tre er 20 - 40 år.

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

6.7 Yttervegger

Type fasade

Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er foretatt lokale utbedringer/ utskiftinger, i hovedsak fasade sør/øst. Utvendige vedlikehold foretatt etappevis.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Utvendig kledning er i hovedsak i normal stand, generelt bra vedlikehold, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekk på de mest utsatte steder. Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Utvendig mur fasader har derimot stedvis mindre sprekker/ riss ved støttemur hovedinngang. Garasje murer utenfor bolig er fuktutsatt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal vedlikehold av utvendige overflater. Støttemur garasje mot naboen og toppdekket er fukt utsatt og anbefales behandlet.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Innredet loft påbygget i 1987, begrenset tilgang til kott for inspeksjon. Det er ikke registrert avvik. TG.2/TGIU På grunn av begrenset mulighet for kontroll er det derfor ikke konkludert med tilstandsgrad. Det er ikke etablert inspeksjonsluke i himling mot møne.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen. Ytterlig kontroll av himling mot møne kan anbefales.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. En utbedring bør sees i sammenheng med en evt. fremtidig utskifting av takteking.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Takkonstruksjon oppført i 1984	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det registreres noe mindre svai/nedbøy i enden av takflaten som ikke er uvanlig for den type tak konstruksjon, som er pålagt tung takteking. Det er ikke registrert symptom på svekkelser, kontroll er begrenset for det som er synlig. Det er viktig at taket er tilstrekkelig isolert og at dette er tilstrekkelig utluftet med egen luftespalte på utsiden av isolasjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekingen.	

6.11 Takteking

Type teking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takkonstruksjon oppført i 1984.	
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?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder. Taket er tekket med betongtakstein, normal slitasje med noe mose i toppbelegget. Det er ikke registrert fugletetting under taksteinen. Snøfangere mangler.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å avdekke faktisk tilstand må det foretas ny kontroll av taktekking når forholdene ligger til rette. Bly i overgang tak/vegg er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-IU
Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snø-fangere på takflaten over inngangsparti og terrasse TG 2. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade. Anbefaler at det monteres snø-fangere.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer.

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe svikt/spenninger i parkett kan forekomme som følge av dette.

- Knirk i gulvet til kjellerstue.

- Mindre ujevnheter og stedvis knirk i gulv, varierende høyde gulv stue/kjøkken i 2. etasje/loft.

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av bærekonstruksjoner. Dette krever inngrep som faller utenfor denne rapportens mandat.

Kjellerstue har vesentlige knirk i gulv, og må påregnes tiltak for å unngå spenninger i gulv.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak.

6.14 Ildsted/Skorstein



Pipe over tak

Type pipe Tegl

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn, Peis

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

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

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra taket

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

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

Pipe mur er kledd/tildekket utover det som er tillatt, dette begrenser mulighet for kontroll av tilstand. Det mangler dekkplate foran peis kjellerstue.

Mindre riss/sprekk, noe mose pipe over tak. Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.

Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak.

Riss/sprekk i brannmur bak ovn 2. etasje/loft, ovn har vært lite brukt ifølge eier.

Sot renning fra feiluke i kjeller, saltutslag i bunn av pipe kjeller, det tyder på at pipe trekker noe fukt. Det mangler dekkplate foran peis.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig impregnering/behandling/påmontertbeslag av pipe over tak for å unngå utettheter (hvert 5. år). På generelt grunnlag anbefales det at

piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Sist kontroll foretatt for ca. 5-6 år siden ifølge eier.



Feieluke.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Tilstandsgrad gitt pga. alder.

Kjøkkeninnredning i 1.etasje med hvite profilerte fronter, og hvit benkeplate antatt fra 80- 90 tallet, normal bruks-alderingsslitasje

Kjøkkeninnredning i 2.etasje/loft av eldre dato, normal stand men noe utidsmessig pga. alder

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Påregnelig med oppgradering av kjøkkeninnredning på sikt.

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 underliggende etasje.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk av eldre dato men fungerer ved enkel test.

Anbefalte tiltak avtrekk

Påregnes vedlikehold med rens av filter, oppgradert på sikt pga alder

6.16 Lovlighet

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

Rominndeling i opprinnelig plantegning kjeller stemmer ikke overens med dagens planløsning.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Ja

Enkelte vinduer i underetasje tilfredsstiller ikke alle kravene i byggeforskriftenes vedr. rømning og lys i rom for varig opphold. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

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

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne? Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-1

Ingen vesentlig avvik registrert utover normale bruks-alderingsslitasje.
Tg.2 Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.
Rommet har etablert naturlig ventilering, anbefales oppgradert med mekanisk avtrekk for å tilfredsstille dagens krav til standart.

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
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?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Innvendig trapp er oppgradert i overflater i senere tid, påregnelig normalt med noe slitasje/knirk i trapp av eldre dato. Innvendig trapp i tre, påregnelig normalt med noe knirk og mindre slitasje i overflater. Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. Utvendig trapp ved terrassedør 1.etasje fasade vest er ikke sikret og mangler rekkverk/håndløper. TG.3 Estimert kostnad kr. 5000,-	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk utvendig trapp kan anbefales for bedre sikkerhet. Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år. Etablering av rekkverk kan anbefales for bedre sikkerhet.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom/tilbygg. Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger mellom boligen og offentlig nett	
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?	Ja

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.
 Ingen direkte synlige merknader utover normal alderingsslitasje.
 Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
 Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom.
 Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom/tilbygg.	
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?	Ja
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

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
 Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.
 Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost. Deler av vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere.
 Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for å ikke tørke ut i vannlås.
 Påregnelig med noe iring ved vannrør i kobber.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Utekran ved garasje er ikke isolert og må stenges, tappe av vann i vinter.
 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.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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 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**

Elektriske anlegget med varierende alder.

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

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Ifølge eier er elektriker fra Carlsen elektriske bestilt 24.04.2024 for å foreta en total EL_ kontroll av det elektriske anlegget på huset.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Ny El_ kontroll er bestilt ifølge eier.

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Det finnes peis og vedovn (koksovn), varmpumpe og elektrisk varme.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
Ifølge eier er det foretatt jevnlig service på varmpumpe i regi av Alfa Energi. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. service foretatt ifølge eier.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Service avtale på varmpumper kan anbefales.	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1980 -90	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
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**

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lekkasjesikring av bereder 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.

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

6.24 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg, mekanisk avtrekk på kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Bygningen har kun naturlig avtrekk i våtrom og utlufting i bygning ellers er basert på ventiler i vegg og lukkevinduer.

Det er mangelfull ventilasjon i forhold til bruksbelastning.

Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre ventilering av boligen må etableres. Mekanisk avtrekk i våtrom anbefales etablert.

6.25 Våtrom: Bad_ 1.etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate

Baderom med fliser på gulv og vegg .

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er oppgradert i ca. 1997, fagfolk skal være brukt ifølge eier. Innredning er i hovedsak skiftet i senere tid.
Dusjkabinett fra 2017.

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

Ja

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

Nei

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

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	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-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået, dusjkabinett anbefales beholdet. Vindu er plassert i våtsone, skjermes av dusjkabinett. Vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Noe lite fal på flislagt gulv, det er ikke synlig oppbrett av membran mot dør til bad. Det er risiko for at vann lekkasjevann utenfor dusjsjonen ikke vill ledes til sluk, og kan renner ut gjennom døråpning.	
Anbefalte tiltak overflater	
Baderom anbefales oppgradert pga.alder.	

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
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. Membran er ikke synlig for kontroll, det er trolig brukt en type smøremembran. Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer. Mindre riss/sprekk i silikonfuge i overgang gulv og vegg utenfor dusj. Membran/tettesjikt er ikke synlig i sluk. Det er ikke synlig oppbrett av membran mot terskel i dør til bad. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Det anbefales å beholde dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann inntil oppgradering av våtrom er foretatt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: wc, servant i innredning, dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd susterne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Normale bruks-alderingsslitasjer.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Bedre ventilering av rommet bør etableres, fuktstyrt mekanisk avtrekk anbefales etablert.

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 skader eller fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle. Det vil si hulrom og bunnsvill er helt tørr.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2017 ifølge eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-3
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Sluk plassert under vaskemaskin ikke besiktet pga. mangelfull tilkomst. Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Det er ikke synlig oppbrett av membran mot terskel i ytterdør, bi-inngang. Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.	
Anbefalte tiltak overflater	
Lekkasjesikring med oppgradering med oppbrett av av tetsjikt/membran mot terskel i dør anbefales etablert. Mangelfull tetsjikt kan føre til av evt. fritt vann på gulvet kan spres ut mot tilstøtende rom.	
Utbedringskostnader overflater	Under 10 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

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

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Normale bruksslitassjer i overflater.

Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.

Pga vaskemaskin er det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og vedlikehold av sluk kan ikke gjennomføres.

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

Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Oppbrett tettesjikt mot dørterskel må etableres.

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

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

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Utstyr. uttak vaskemaskin, benkeplate med vask og underskap i innredning.

Det er ikke montert silikonfuge bak benkeplate.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

Vaskerom har kun naturlig avtrekk og bør vurderes utstyrt med mekanisk avtrekk for å redusere fuktnivået i inneluften.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Bedre ventilering av rommet bør etableres., det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk.

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 skader eller fukt i konstruksjonen.

Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.27 Våtrom: Bad _ 2.etasje/loft

Overflate

Beskrivelse av overflate

Vinylbelegg på gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Oppgradert for ca. 15 år siden ifølge eier.
Fagfolk skal være brukt ifølge eier.
Dusjkabinett fra 2019.

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

Ja

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Normale bruks-alderingsslitastjer i overflater.
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å beholde dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

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?	Ukjent
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Normal tid før utskifting av vinyl er 15 – 25 år.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å beholde dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr. wc, dusjkabinett, servant i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Normale bruks-alderingsslitasjer.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Bedre ventilering av rommet anbefales, mekanisk fuktstyrt anlegg etablert.	

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 på kjøkken bak komfyr. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller 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.

6.28 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje oppført i betong, malte overflater.
Plass til 1 bil og oppbevaring.
Garasje er uten port.

Merknad.

- Avskalling i malt himling og vegg.
- Riss/sprekk i stedstøpt gulv.
- Tegn etter fukt innvendig hjørne mot yttervegg og tak.
- Lav takhøyde ca. 210 cm

Tiltak: ja

Oppgradering må påregnes, fuktsikring av yttervegg og topp dekke anbefales kontrollert/utbedret.
Lokale tiltak lagt til grunn. Estimert kostnad. kr. 10 000 - 50 000.

6.29 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant