

Åsenvegen 135

4055 SOLA

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie

Byggeår: 1999

BRA: 313 m²

BRA-i: 298 m²



Samlet vurdering

TG-0

4

TG-1

5

TG-2

28

TG-3

6

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/24471>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Støttemur

Oppsummering

Det registreres mindre sprekker/ setnings-skader i støttemur av naturstein og setning i terreng ved innkjørsel gårdsrom fasade nord/vest ved siden av leilighet.

Rekkverk mangler ved støttemur i naturstein. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør etableres i terreng over 0,5 m, for å øke personsikkerhet, sikring mot fall.. For å kartlegge om evt. skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk ved begge kjøkken er i stand.

Anbefalte tiltak avtrekk

Skifte ut mekanisk avtrekk kjøkken 2 stk.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Våtrom: Bad/vaskerom _ underetasje.

Oppsummering av overflater

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

- Enkelte riss/sprekk i silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj.

- Membran er ikke direkte synlig i sluk eller overgang i vegg.

- Det er kun registrert 1 sluk i på baderomsgulvet i dusj, tett bunntett i dusj kan hindrer at evt. overflatevann utenfor dusj ikke renner til sluk. Noe lite fall på hele gulvet mot sluk.

Høyde terskel i dusj er høyere en terskel i dør til bad, evt lekkasjevann utenfor dusjsjonen vil ikke ledes til sluk. Det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Anbefalte tiltak overflater

På grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad _ 2.etasje.

Oppsummering

- Det registreres riss/sprekk/hakk/bom i fliser på gulvet og gjennom gående sprekk i flislagte skråhimling over toalett.
- Mot fall på gulvet mot dør til bad.
- Vindu er plassert i våtsone badekar, tegn etter tidligere fuktbelastning i vinduskarm.
- Riss/sprekk/misfarging , sverte sopp i silikonfuger i dusj, lite lokal fall
- Defekt fronter i overskap og spotter, sprekk i benkeplate.

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen er tilgjengelig fra kott i knevegg. Det er foretatt fuktmåling og fukt søk med visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på vesentlige avvik.

Anbefalte tiltak

Baderom fremstår som utett iht dagens krav og må påregnes oppgradert.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Øvrig: Terreng

Oppsummering

Sig i terreng ved gårdsrommet med belegningsstein i fasade nord må påregnes opparbeidet og planeres på nytt i nær fremtid. Flere fliser er knekt ved utvendig trapp og overdekket terrasse, både riss/sprekker/bom i flislagte overflater registrert.

Anbefalte tiltak

Påregnelig med tiltak til avretting/planering av terreng i fasade nord.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Øvrig: Utvendig bod: underetasje

Oppsummering

Det er registrert fukt i nedført himling, skyldes antatt utettheter fra takterrasse. Fukt i bindingsverk verk ved inngangsdør og deler av vegger. Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak konstruksjon. Fuktmålinger viser et fuktinnhold opp i mot faren for en ytterligere skadeutvikling.

Anbefalte tiltak

Fuktskader, årsak og omfang anbefales nærmere undersøkt og utbedret.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast er ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påførte og kledd. Det registres fall fra terrasse mot utv. bod i kjeller rennespor på vegg og fuktskader i karm bod/bod dør, indikerer transport av fukt i berørt område ved mye nedbør. Salt/kalk utslag utvendig grunnmur ved siden av ytterdør leilighet indikerer tidligere transport av fukt. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i nedre del av grunnmur mot terrasse. Dette kan også skyldes andre årsaker som f.eks utettheter i tekning over terrasse.

Anbefalte tiltak

Antatt normal elde/slitasje på drens, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig.
Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Enkelte mindre riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).
Enkelte hull etter formstag i grunnmur er ikke ipusset.
Grunnmuren er innvendig utlektet, Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens innvendige side for sprekker eller skader.

Anbefalte tiltak

For å hindre fukt inntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing riss/sprekk/formstag.

Rom under terreng

Oppsummering

Ved fuktmåling i påført vegg i hobbyrom i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.
Det ble også registrert tidligere vannmerker i isolert himling i hobbyrom som legger delvis under takterrasse, det er mistanke om utettheter i taktekning takterrasse pga. indikasjon (vannmerker i himling som indikerer tidligere transport av fukt).
Varierende fukt verdier registrert i påførte vegger snitt ca. 18, 4% yttervegg vendt mot terrasse.
Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Mindre ujevnheter i terrassegulv og rekkverk, kan skyldes manglende fundamentering. Det registreres skjevheter i rekkverk, noe nedbrytning i trevirke.
Takterrasse fal i konstruksjonen som ledes fukt ved nedbør mot øst har vist symptom til å forårsaka fukt skader i entre utvendig bod. Synlige rennespor på yttervegg i betong. fasade øst og fasade nord/vest.
Rekkverkshøyden er målt til 82cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, og mindre en krav på 90 cm ved oppføringstidspunktet.
Takterrasse er flislagt, tettesjikt under flis er ukjent, tetsjikt anbefales kontrollert.
Balkongen er tekking med glassfiber. Det er påvist bom (luftlommer) enkelte riss/sprekk i flislagte overflater. Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Det registreres misfarging i isolert himling på innvendige overflater under takterrassen. Påvist vannmerker i nedlektet himling og isolasjon bak nedsenket himling i hobbyrom.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tilstand takterrasse.
TG_3 Påregnelig med påkostninger ifbm oppgradering av fliser terrasse/trapp. estimert sum kr.20 000,-
Balkong/terrasse må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne.
Balkongen er tekking med glassfiber. Glassfibertekking er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter.

Vinduer og dører

Oppsummering

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

Karmer er værslitte.

Vinduer og dører fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmer/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.Slitne utvendige sprosser.

Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer på loft dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Tegn kondens takvindu.

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 tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

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

Enkelte dører/ vindu tar i karm og har behov for justering, balkongdør er strie å betjene.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Utskifting/oppgradering av terrassedør pga skade/slitasje må påregnes. Bod dør i underetasje er fuktskade og trenger tiltak.TG.3_ Estimert kostnad for lokal utbedring oppgradering. K.30 000,-

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder. Vindskier og deler av kledning er nedslitt. Behov for overflate behandling av kledning det mest utsatte steder

Betongmur ved terrassedør i underetasje er skåret i og ikke pusset i fukt kan legger seg i spor.

Rennespor på grunnmur ved balkong i begge ender av terrasse, indikerer transport av fukt ved mye nedbør, fuksikring f.eks. takrenne i berørte områder anbefales etablert

Anbefalte tiltak

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ikke etablert inspeksjons luke mot loft, kun kott på bad gir tilkomst.Dampsperra er ikke tilfredsstillende tettet mot ventilasjonskanal.

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

Anbefalte tiltak

Bedre adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

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

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

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 fremtidig utskifting av takteking.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

Påregnelig med bom (luftlommer) i flislagt gulv fra byggeåret. Mindre ujevnheter gulv i sokkelleilighet, hobbyrom med nedsenket himling (lavere en 240 cm) viser tegn etter tidligere fuktskade.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser må foretas for av nedsenket himling i hobbyrom anbefales for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Eier har fjernet vedovn i stue, kanaluttak er ikke tildekket.

Pipe er generelt innkledd på mer enn to sider, kravet er at to sider skal være åpne for inspeksjon og nedkjøling ved eventuell pipebrann.

Det skal være 30 cm fra feie- og sotluke til brennbart materiale.

Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og spreke.

Anbefalte tiltak

Tiltak, kanalgjennomføring i pipe i stue anbefales pusset igjen derom ildsted ikke er aktuell.

Det anbefales montering av beslag eller jevnlig impregnering/behandling av pipe over tak for å unngå utettheter (hvert 5. år).

Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Underetasje_ kjøkkeninnredning i profilert eik er i hovedsak fra byggeåret, påregnelig med noe slitasje i hengsler, dører og de mest utsatte steder.

1.Etasje_ kjøkkeninnredning med grå malte profilerte fronter og mørk benkeplate fra byggeår, generelt normale bruks- og aldringsslitasje.

TG_3, fuktskader i skap under vask, skyldes antatt fra kobling av oppvaskmaskin, avløp under vask er ikke tette igjen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

TG_3.Fuktskade i underskap kjøkkeninnredning 1.etasje må påregnes oppgradert/skiftet ut. Estimert kostnad tiltak kr:10 000,-

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.

Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.

Påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer.

Trapp

Oppsummering

TG.1_ Innvendig trapp i tre fra byggeåret, nymalt, påregnelig normalt med noe knirk.

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

TG..2 Utvendige trapp mot utv. bod mangler håndrekke.

TG..3 Defekte/ødelagte/bom i fliser ved utvendig trapp, inngangsparti. Estimert kostnad reparasjon/utskifting skade fliser utvendig trapp kr:15 000,-

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen ved utv. trapp for bedre sikkerhet anbefales etablert.
TG.3_Estimert kostnad reparasjon/utskifting skade fliser utvendig trapp kr:15 000,-

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrør i underetasje utv. bod og vannledning mot utekran fra teknisk rom i underetasje er uisolerte og kan være utsatt for frost, bør stenges av om vinter.
Stoppekran er plassert under kjøkkenbenk mot yttervegg i 1.etasje.
Fordelerskap og stoppekran er plassert på vaskerom, noe korrosjon i bunn av skap.
Bygningens blandebatteri og utstyr er fra byggeåret. Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.
Det ble ikke registrert behov for direkte tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak

Normal tilsyn/vedlikehold.
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Elektrisk

Oppsummering

Det finnes 2 sikringsskap, 1 til hver boenhet.
Ny EL måler 1.etasje fra 2018.
Ny EL måler sokkel leilighet fra 2018.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
Enkelte lyspunkter var i ustand på befaringsdagen, avvik spotter servant innredning 2.etasje bad.

TG 2. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).
Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
EI-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.
Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak

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

Varmesentral

Oppsummering

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.
Ingen direkte synlige merknader ellers, anlegg er ikke funksjonstestet.

Anbefalte tiltak

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år, service avtale anbefales.
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.
Bereder er i normal stand iht. alder.
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

Berederen er plassert i rom med sluk, men gulvet har ikke tilfredsstillende tettesjikt eller fall til sluk.

Anbefalte tiltak

Lekkasjesikring av bereder anbefales.

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

Ventilasjon

Oppsummering

- Defekt avtrekk kjøkken i begge etasjer påregnes oppgradert/skiftet ut.

- Det mangler deksel ved 2 stk kanalvifta, 1 i underetasje og 1 stk. ved bad 2.etasje.

Underetasje er oppgradert med balansert ventilasjon i senere tid ifølge eier, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Serviceavtale anbefales.

Avtrekk ved ventilasjon i underetasje er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Anbefalte tiltak

Service/kontroll på ventilasjonsanlegget anbefales.

Våtrom: Bad/vaskerom _ underetasje.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er påsmurt, overgang mellom klemring/membran er dermed begrenset synlig for kontroll.

Sluk er påsmurt slukmansjett/membran er ikke synlig ført under klemring i sluk. Klemring er ikke synlig tilskrudd i sluk.

Det gjøres oppmerksom på at tetsjikt/membran rundt sluk ikke er kontrollerbare uten å demontere klemring eller fliser, slike fysiske inngrep foretas ikke.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg.

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.

Tetsjikt/silikonfuger i overgang gulv og vegg anbefales kontrollert/oppgradert.

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er registreres skade i servantskap, enkelte dører i overskap mangler.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Skade i servantskap bør utbedres.

Oppsummering av ventilasjon

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

- Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Serviseavtale på vedlikehold med rens av anlegg og utskiftning av filter kan anbefales.

Våtrom: Bad _ 1.etasje.

Oppsummering av overflater

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

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

Høy terskel i dusj kan hindre at evt. lekkasje vann utenfor dusj ledes mot sluk.

Anbefalte tiltak overflater

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er synlig ført under klemring i 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.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Påregnelig med noe skade på baderoms innredningen.

Løs dusj dør er ut av hengsler, og må justeres.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Skade i servantskap bør utbedres, dusj dør justeres.

Våtrom: Vaskerom _ 1.etasje

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået, høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

- Vindu er plassert i våtsone, noe tegn etter vannsøl i vinduskarm bak.
- Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.
- Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
- Noe grove silikonfuger i overgang gulv og vegg..

Anbefalte tiltak overflater

Vaskerom fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder og påviste forhold anbefales det en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er synlig etablert under klemring i sluk i dusj.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Vaskerom fungerer med dagens tilstand, men med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en oppgradering i nær fremtid.

Oppsummering av sanitærutstyr

Generelt normale bruks-aldersslitasjer.

Tegn etter tidligere fukt/ korrosjon i bunn av samleskap.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Påpekte forhold. samleskap kan undersøkes nærmere.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

Dører fra byggeåret, påregnelig med noe slitasje i overflater og låskasser. Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

Enkelte innvendige dører tar i karm og må påregnes justert.

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

Anbefalte tiltak

Påregnelig med justering/oppgradering av enkelte dører.

Oppsummering

Rom har sluk men mangler membran/tetsjikt og tilstrekkelig fuksikring.

Anbefalte tiltak

Fuksikring av rommet anbefales kontrollert/oppgradert, ved en evt. lekkasje fra vann installasjoner i rommet vill vann kunne spredde ut til sideliggenderom selv om det er etablert sluk.

Lovlighet

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

Enkelte rom i underetasje tilfredsstiller ikke alle krav vedrørende rom for varig opphold. Hobbyrom mangler vindu, vindushøyde soverom er over 1 m.

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
24.10.2024

Rapportdato
30.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: Sigve Lothe

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Egenerklæringen var ikke fremlagt da eier ikke har bebodd boligen selv, og har dermed ikke direkte kjennskap til tilstand om boligen.

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:

Rombenevning er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Enkelte rom for varig opphold i underetasjen tilfredstiller ikke alle kravene i dagens byggeforskrift, hobbyrom mangler vindu. Soverom underetasje, avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning. Det er ikke foretatt Radonmålinger eller geoteknisk grunnundersøkelser av takstmann. Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom enhetene. 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: Åsenvegen 135, 4055 Sola

Kommunenr: 1124 Gårdsnr: 35 Bruksnr: 269 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1999 - Eiendomsverdi på nett

Boligtype: Enebolig med utleie

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert område på Sola kommune.

Bebyggelse.

Enebolig med sokkel leilighet som er oppført med grunnmur i betongelementer og stedstøpt plate i betong. Yttervegger i betong og bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler og fasadeplater.

Betong og trebjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre som er tekket med glaserte teglstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med isolerglass.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.
Innvendige gulv er i hovedsak belagt med belegg, laminat og flislagte overflater i våtrom.
Innvendige vegger med malte strie/overflater.
Himling med tak-ess plater og i ferdig malte overflater.

Oppvarming.
Varmepumpe, elektrisk, varmekabler på gulv bad/vaskerom.

Tomt.
Tomten er opparbeidet og beplantet, belegningsstein i gårdsrommet.
Mulighet for parkering i gårdsrommet på begge sider av huset.

Sammendrag.
Bygningen er generelt i normal stand iht. alder, men har stedvis noe preg av mangelfull vedlikehold.
Enkelte tilstandsmerknings som i hovedsak skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.
Det er påregnelig med noen påkostninger for utbedringer av enkelte påpekte tilstandsmerknings.
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? |
|------|---|---|
| 2024 | Malt innvendige overflater 1.etasje og 2.etasje, malt trapp, montert laminat gulv i 1.etasje stue og kjøkken. | Nei |

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg: Enebolig

Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| U. etasje | 133 | 118 | 15 | 0 | 0 |
| 1. etasje | 98 | 98 | 0 | 0 | 45 |
| 2. etasje | 82 | 82 | 0 | 0 | 5 |
| Totalt m² | 313 | 298 | 15 | 0 | 50 |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|------------|------------|-----------|---|--|
| U. etasje | 133 | 116 | 17 | Sokkel leilighet: Entre/gang, stue/kjøkken,2 soverom, hobbyrom. | Sokkel leilighet: Bod teknisk rom.(2 m2) Utvendig bod (BRA-e) |
| 1. etasje | 98 | 98 | 0 | Entre/gang/hall, bad, vaskerom, kjøkken, spisestue og stue. | |
| 2. etasje | 82 | 82 | 0 | Loftstue, kontor, 3 soverom og bad. | Kott, areal er ikke målbar. |
| Totalt m² | 313 | 296 | 17 | | |

Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt på stedet.

Utvendig bod i underetasje inngår BRA-e.

Vegg areal mellom utv. bod i underetasje og sokkeleilighet er tatt med i areal utv. bod.

Uteareal/terrasse underetasje tilknyttet leilighet er ikke vurdert.

Terrasse på ca.45 m2 TBA.

Balkong på ca. 5 m2 TBA.

Terrasser/balkong arealet må betraktes som ca.

Kryploft i møne er ikke tilgjengelig, mangler inspeksjonsluke.

Rombenevneelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

| | |
|---|------------------|
| Type grunnmur? | Grunnmur/ringmur |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? | Nei |
| Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ukjent |
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? | Ja |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? | Ja |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? | Ja |

Oppsummering av drenering

TG-2

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

Det registreres fall fra terrasse mot utv. bod i kjeller rennespor på vegg og fuktskader i karm bod/bod dør, indikerer transport av fukt i berørt område ved mye nedbør.

Salt/kalk utslag utvendig grunnmur ved siden av ytterdør leilighet indikerer tidligere transport av fukt.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i nedre del av grunnmur mot terrasse. Dette kan også skyldes andre årsaker som f.eks utettheter i tekning over terrasse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

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

6.2 Grunnmur og fundament

| | |
|---|------------------------|
| Type Fundament/Grunnmur | Grunnmur m/underetasje |
| Type byggegrunn | Ukjent byggegrunn |
| Type grunnmur i kjeller | Betong |
| Betong og betong elementer. | |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Ja |

Enkelte mindre riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).
 Enkelte hull etter formstag i grunnmur er ikke ipusset.
 Grunnmuren er innvendig utlektet, Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens innvendige side for sprekker eller skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å hindre fukt inntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing riss/sprekk/formstag.

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i betong, og i naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

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

Ja

Oppsummering av støttemur

Det registreres mindre sprekker/ setningsskader i støttemur av naturstein og setning i terreng ved innkjørsel gårdsrom fasade nord/vest ved siden av leilighet.
 Rekkverk mangler ved støttemur i naturstein. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk bør etableres i terreng over 0,5 m, for å øke personsikkerhet, sikring mot fall..
 For å kartlegge om evt. skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.4 Rom under terreng



Fuktverdier registrert i påført vegg hobbyrom i underetasje (mot terrasse)



Fukt påvist i himling utvendig bod i underetasje.

| | |
|--|----------|
| Type rom under terreng | Innredet |
| 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

Ved fuktmåling i påført vegg i hobbyrom i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Det ble også registrert tidligere vannmerker i isolert himling i hobbyrom som legger delvis under takterrasse, det er mistanke om utettheter i taktekning takterrasse pga. indikasjon (vannmerker i himling som indikerer tidligere transport av fukt.

Varierende fukt verdier registrert i påførte vegger snitt ca. 18, 4% yttervegg vendt mot terrasse. Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

6.5 Balkong, terrasse, platting

| | |
|--|----------------------|
| Type | Takterrasse, Balkong |
| Det er etablert en takterrasse på deler underetasje. (betong) Det er etablert en balkong i impregnert trevirke. | |
| 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 byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet? | Ja |
| Er balkong / terrassen teknet? | Ja |

| | |
|---|---------------------|
| Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen? | Ja |
| Er det påvist skader i tekkingen? | Ja |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom? | Ja |
| Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør? | Ikke kontrollerbart |

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Mindre ujevnheter i terrassegulv og rekkverk, kan skyldes manglende fundamentering. Det registreres skjevheter i rekkverk, noe nedbrytning i trevirke.
 Takterrasse fal i konstruksjonen som ledes fukt ved nedbør mot øst har vist symptom til å forårsaka fukt skader i entre utvendig bod. Synlige rennespor på yttervegg i betong. fasade øst og fasade nord/vest.
 Rekkverkshøyden er målt til 82cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, og mindre en krav på 90 cm ved oppføringstidspunktet.
 Takterrasse er flislagt, tettesjikt under flis er ukjent, tetsjikt anbefales kontrollert.
 Balkongen er tekket med glassfiber. Det er påvist bom (luftlommer) enkelte riss/sprekk i flislagte overflater. Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
 Det registreres misfarging i isolert himling på innvendige overflater under takterrasen. Påvist vannmerker i nedlektet himling og isolasjon bak nedsenket himling i hobbyrom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tilstand takterrasse.
 TG_3 Påregnelig med påkostninger ifbm oppgradering av fliser terrasse/trapp. estimert sum kr.20 000,-
 Balkong/terrasse må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne.
 Balkongen er tekket med glassfiber. Glassfibertekking er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utttheter.

6.6 Vinduer og dører

| | |
|--|-----|
| Beskrivelse | |
| Vinduer og dører med isolerglass. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? | Ja |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Ja |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |

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

Karmer er værslitte.

Vinduer og dører fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmer/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag. Slitne utvendige sprosser.

Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer på loft dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften. Tegn kondens takvindu.

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 tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

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

Enkelte dører/ vindu tar i karm og har behov for justering, balkongdør er strie å betjene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Utskifting/oppgradering av terrassedør pga skade/slitasje må påregnes. Bod dør i underetasje er fuktskade og trenger tiltak.TG.3_ Estimert kostnad for lokal utbedring oppgradering. K.30 000,-

6.7 Yttervegger

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

Oppsummering av yttervegger

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder. Vindskier og deler av kledning er nedslitt. Behov for overflate behandling av kledning det mest utsatte steder

Betongmur ved terrassedør i underetasje er skåret i og ikke pusset i fukt kan legger seg i spor.

Rennespor på grunnmur ved balkong i begge ender av terrasse, indikerer transport av fukt ved mye nedbør, fuktsikring f.eks. takrenne i berørte områder anbefales etablert

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| | |
|---|-------------------------------------|
| Type loft | Innredet loft (lukket konstruksjon) |
| Konstruksjonen er en lukket konstruksjon. | |
| Er loftet innredet etter byggeår? | Nei |
| 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? | Ikke kontrollerbart |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Ja |
| Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) | |
| TG-2 | |
| Det er ikke etablert inspeksjons luke mot loft, kun kott på bad gir tilkomst. Dampsperra er ikke tilfredsstillende tett mot ventilasjonskanal. Ventilasjonskanaler på loft er ikke tilstrekkelig isolerte, dette kan føre til at damp inne i kanalen kondenserer og returnerer til himling som vann. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Bedre adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres. Innvendig sutak på loft anbefales inspisert 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. | |

6.9 Renner og nedløp

| | |
|--|-------|
| Type | Plast |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Er det synlige skader på renner/nedløp? | Ja |
| 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 fremtidig utskifting av taktekking. | |

6.10 Takkonstruksjon

| | |
|--|---------------------|
| Takkonstruksjon | Saltak |
| Inspisert fra | Fra bakken |
| Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten? | Nei |
| Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? | Ikke kontrollerbart |
| Oppsummering av takkonstruksjon | TG-1 |
| Takkonstruksjon er i normal stand iht. alder, ingen vesentlige synlige avvik registrert. For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging) | |

6.11 Taktekking



| | |
|--|--------------|
| Type tekking | Tegltakstein |
| Inspisert fra | Fra bakken |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? | Ja |
| Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | Ja |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Oppsummering av taktekking | TG-1 |
| Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe små hakk i toppbelegget. Bly i overgang tak/vegg er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke. Sprukket bly ved siden av karnapp. | |

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 |

Det er ikke fare for takras ved inngangsparti og derfor ingen krav til snøfanger.

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

TEK 97 Byggverk skal sikres slik at is og sne ikke kan falle ned på steder hvor personer kan oppholde seg.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

| Type | Trebjelkelag, Betongdekke |
|---|---------------------------|
| Etasjeskiller i betong. 2.etasje er et trebjelkelag. | |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja |

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

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

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

Påregnelig med bom (luftlommer) i flislagt gulv fra byggeåret. Mindre ujevnheter gulv i sokkelleilighet, hobbyrom med nedsenket himling (lavere en 240 cm) viser tegn etter tidligere fuktskade.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser må foretas for av nedsenket himling i hobbyrom anbefales for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

6.14 Ildsted/Skorstein

| Type pipe | Element |
|---|------------|
| Er det montert ildsted? | Nei |
| Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd? | Ja |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei |
| Skorstein over tak er inspisert fra: | Fra bakken |
| Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? | Nei |
| Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? | Nei |

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Eier har fjernet vedovn i stue, kanaluttak er ikke tildekket.
Pipe er generelt innkledd på mer enn to sider, kravet er at to sider skal være åpne for inspeksjon og nedkjøling ved eventuell pipebrann.
Det skal være 30 cm fra feie- og sotluke til brennbart materiale.
Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak, kanalgjennomføring i pipe i stue anbefales pusset igjen derom ildsted ikke er aktuell.

Det anbefales montering av beslag eller jevnlig impregnering/behandling av pipe over tak for å unngå utettheter (hvert 5. år).

Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

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

Underetasje_ kjøkkeninnredning i profilert eik er i hovedsak fra byggeåret, påregnelig med noe slitasje i hengsler, dører og de mest utsatte steder.

1.Etasje_ kjøkkeninnredning med grå malte profilerte fronter og mørk benkeplate fra byggeår, generelt normale bruks- og aldringsslitasje.

TG_3, fuktskader i skap under vask, skyldes antatt fra kobling av oppvaskmaskin, avløp under vask er ikke tette igjen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

TG_3.Fuktskade i underskap kjøkkeninnredning 1.etasje må påregnes oppgradert/skiftet ut. Estimert kostnad tiltak kr.10 000,-

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.

Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.

Påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer.

Fuktskade registrert i underskap kjøkken 1.etasje.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-3

Avtrekk ved begge kjøkken er i ustand.

Anbefalte tiltak avtrekk

Skifte ut mekanisk avtrekk kjøkken 2 stk.

6.16 Lovlighet

| | |
|--|------------------|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ikke kontrollert |
| Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? | 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? | Ja |
| Enkelte rom i underetasje tilfredsstiller ikke alle krav vedrørende rom for varig opphold. Hobbyrom mangler vindu, vindushøyde soverom er over 1 m. 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, brannslukningsapparat anbefales skiftet dersom over 10 år. | |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

6.17 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? | Nei |
| Mangler håndløper i trappeløp? | Nei |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? | Nei |

Oppsummering av trapp**TG-2**

TG.1_ Innvendig trapp i tre fra byggeåret, nymalt, påregnelig normalt med noe knirk.
Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

TG._2 Utvendige trapp mot utv. bod mangler håndrekk.

TG._3 Defekte/ødelagte/bom i fliser ved utvendig trapp, inngangsparti. Estimert kostnad reparasjon/utskifting skade fliser utvendig trapp kr.15 000,-

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen ved utv. trapp for bedre sikkerhet anbefales etablert.

TG.3_Estimert kostnad reparasjon/utskifting skade fliser utvendig trapp kr.15 000,-

6.18 Avløpsrør

| | |
|--|--------|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Nei |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

Oppsummering av avløpsrør**TG-1**

Ingen direkte synlige merknader. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år, normal tilsyn.

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

6.19 Vannledninger

| | |
|---|--------------------------|
| Type anlegg | Kobber, Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ukjent |
| 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 | TG-2 |
| <p>Deler av vannrør i underetasje utv. bod og vannledning mot utekran fra teknisk rom i underetasje er uisolerte og kan være utsatt for frost, bør stenges av om vinter.</p> <p>Stoppekran er plassert under kjøkkenbenk mot yttervegg i 1.etasje.</p> <p>Fordelerskap og stoppekran er plassert på vaskerom, noe korrosjon i bunn av skap.</p> <p>Bygningens blandebatteri og utstyr er fra byggeåret. Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år. Det ble ikke registrert behov for direkte tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| <p>Normal tilsyn/vedlikehold.</p> <p>Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.</p> | |

6.20 Elektrisk

| | |
|---|-------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Ja |
| Oppsummering av elektrisk | TG-2 |
| <p>Det finnes 2 sikringsskap, 1 til hver boenhet.</p> <p>Ny EL måler 1.etasje fra 2018.</p> <p>Ny EL måler sokkel leilighet fra 2018.</p> <p>Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.</p> <p>Enkelte lyspunkter var i ustand på befaringsdagen, avvik spotter servant innredning 2.etasje bad.</p> <p>TG 2. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.</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> | |

6.21 Varmesentral

| | |
|--|------------|
| Type anlegg | Varmepumpe |
| <p>Varmepumpe og elektrisk, varmekabler på våtrom, og i flislagt gulv entre/gang/hall.</p> <p>Pipe tilgjengelig, Ildsted er fjernet.</p> | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-2

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. Ingen direkte synlige merknader ellers, anlegg er ikke funksjonstestet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år, service avtale anbefales. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2000

Størrelse

198

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.
Bereder er i normal stand iht. alder.
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

Berederen er plassert i rom med sluk, men gulvet har ikke tilfredsstillende tettesjikt eller fall til sluk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lekkasjesikring av bereder anbefales.

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

6.23 Ventilasjon

| | |
|---|------------------|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Oppsummering av ventilasjon | TG-2 |
| <p>- Defekt avtrekk kjøkken i begge etasjer påregnes oppgradert/skiftet ut. - Det mangler deksel ved 2 stk kanalvifta, 1 i underetasje og 1 stk. ved bad 2.etasje. Underetasje er oppgradert med balansert ventilasjon i senere tid ifølge eier, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Serviceavtale anbefales. Avtrekk ved ventilasjon i underetasje er testet med papir og det registreres sug i kanalen.</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Service/kontroll på ventilasjonsanlegget anbefales. | |

6.24 Våtrom: Bad/vaskerom _ underetasje.



Sluk er påsmurt slukmansjett/membran er ikke synlig ført under klemring i sluk. Klemring er ikke synlig tilskrudd i sluk.

Overflate

| | |
|--|-----|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagt gulv og vegg. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Ja |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Ja |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Ja |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Nei |

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

- Enkelte riss/sprekk i silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj.
- Membran er ikke direkte synlig i sluk eller overgang i vegg.
- Det er kun registrert 1 sluk i på baderomsgulvet i dusj, tett bunnlist i dusj kan hindrer at evt. overflatevann utenfor dusj ikke renner til sluk. Noe lite fall på hele gulvet mot sluk.

Høyde terskel i dusj er høyere en terskel i dør til bad, evt lekkasjevann utenfor dusjsjonen vil ikke ledes til sluk. Det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Anbefalte tiltak overflater

På grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut.

Utbedringskostnader overflater

10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er påsmurt, overgang mellom klemring/membran er dermed begrenset synlig for kontroll.

Sluk er påsmurt slukmansjett/membran er ikke synlig ført under klemring i sluk. Klemring er ikke synlig tilskrudd i sluk.

Det gjøres oppmerksom på at tetsjikt/membran rundt sluk ikke er kontrollerbare uten å demontere klemring eller fliser, slike fysiske inngrep foretas ikke.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg.

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.

Tettesjikt/silikonfuger i overgang gulv og vegg anbefales kontrollert/oppgradert.

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

Sanitærutstyr

| | |
|---|----|
| Beskrivelse | |
| Utstyr: wc, servant i innredning, dusj, uttak til vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Ja |

| | |
|---|-------------|
| Er det innebygd susterne til klosett? | Nei |
| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-2 |
| Det er registreres skade i servantskap, enkelte dører i overskap mangler. | |
| Anbefalte tiltak sanitærutstyr | |
| Skade i servantskap bør utbedres. | |

Ventilasjon

| | |
|---|------------------|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |
| Oppsummering av ventilasjon | TG-2 |
| Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). - Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen. | |
| Anbefalte tiltak ventilasjon | |
| Serviseavtale på vedlikehold med rens av anlegg og utskiftning av filter kan anbefales. | |

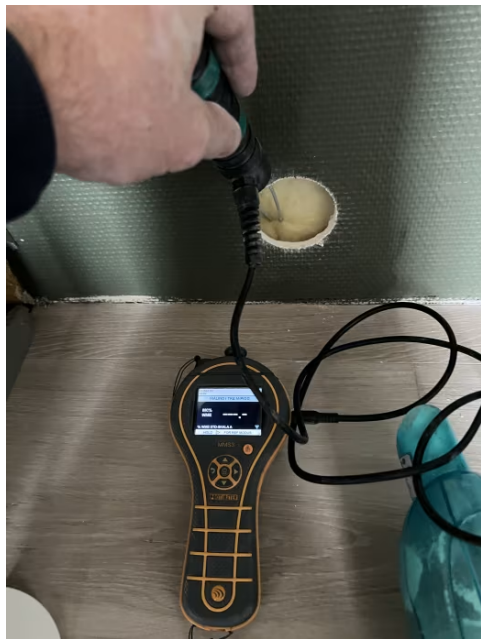
Fuktmåling

| | |
|--|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |
| Oppsummering av fukt | TG-0 |
| Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle. | |

Dokumentasjon

| | |
|------------------------|-----|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
|------------------------|-----|

6.25 Våtrom: Bad _ 1.etasje.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.
Varme i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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?

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.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Høy terskel i dusj kan hindre at evt. lekkasje vann utenfor dusj ledes mot sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense 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?

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Membran er synlig ført under klemring i 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.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

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

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Påregnelig med noe skade på baderoms innredningen.
Løs dusj dør er ut av hengsler, og må justeres.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Skade i servantskap bør utbedres, dusj dør justeres.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

Overflate

| | |
|---|-----|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagt gulv og vegg. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| 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, høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

- Vindu er plassert i våtsone, noe tegn etter vannsøl i vinduskarm bak.
- Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.
- Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
- Noe grove silikonfuger i overgang gulv og vegg..

Anbefalte tiltak overflater

Vaskerom fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder og påviste forhold anbefales det en oppgradering.

Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|-------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |

| | |
|---|-------------|
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-2 |
| <p>Membran er synlig etablert under klemring i sluk i dusj. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.</p> | |
| Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk | |
| <p>Vaskerom fungerer med dagens tilstand, men med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en oppgradering i nær fremtid.</p> | |

Sanitærutstyr

| | |
|--|-------------|
| Beskrivelse | |
| Utstyr, uttak vaskemaskin, vask i innredning, stoppekran, samleskap for vann, EL- sikringssskap. | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterner til klosett? | Nei |
| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-2 |
| <p>Generelt normale bruks-aldersslitasjer. Tegn etter tidligere fukt/ korrosjon i bunn av samleskap.</p> | |
| Anbefalte tiltak sanitærutstyr | |
| <p>Påpekte forhold. samleskap kan undersøkes nærmere.</p> | |

Ventilasjon

| | |
|--|------------------|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| <p>Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).</p> | |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |
| Oppsummering av ventilasjon | TG-0 |
| <p>Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.</p> | |

Fuktmåling

| | |
|---|-----|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ikke tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.27 Våtrom: Bad _ 2.etasje.



Sprekker i flislagt skrå himling over toalett, det ble også påvist skader i flislagt gulv på bad og i dusj.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

- Det registreres riss/sprekk/hakk/bom i fliser på gulvet og gjennom gående sprekk i flislagte skråhimling over toalett.
- Mot fall på gulvet mot dør til bad.
- Vindu er plassert i våtsone badekar, tegn etter tidligere fuktbelastning i vinduskarm.
- Riss/sprekk/misfarging , sverte sopp i silikonfuger i dusj, lite lokal fall
- Defekt fronter i overskap og spotter, sprekk i benkeplate.

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen er tilgjengelig fra kott i knevegg. Det er foretatt fuktmåling og fukt søk med visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på vesentlige avvik.

Anbefalte tiltak

Baderom fremstår som utett iht dagens krav og må påregnes oppgradert.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.28 Øvrig: Terreng

Beskrivelse

Gårdsrommet er opparbeidet med belegningsstein. Flislagte overflater utvendig betong trapp og terrasse.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Sig i terreng ved gårdsrommet med belegningsstein i fasade nord må påregnes opparbeidet og planeres på nytt i nær fremtid. Flere fliser er knekt ved utvendig trapp og overdekket terrasse, både riss/sprekker/bom i flislagte overflater registrert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påregnelig med tiltak til avretting/planering av terreng i fasade nord.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.29 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Innvendige dører i profilert hvit utførelse.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Dører fra byggeåret, påregnelig med noe slitasje i overflater og låskasser. Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves. Enkelte innvendige dører tar i karm og må påregnes justert. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påregnelig med justering/oppgradering av enkelte dører.

6.30 Øvrig: Utvendig bod: underetasje



Himling i utv. bod viser fukt verdier på 26,7 %

Beskrivelse

Utvendig bod i underetasje
Oppført i betong, malte overflater gulv og vegg.

Oppsummering av øvrig**TG-3**

Det er registrert fukt i nedført himling, skyldes antatt utettheter fra takterrasse. Fukt i bindingsverk ved inngangsdør og deler av vegger. Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak konstruksjon. Fuktmålinger viser et fuktinnhold opp i mot faren for en ytterligere skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fuktskader, årsak og omfang anbefales nærmere undersøkt og utbedret.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

Karm bod dør.

6.31 Øvrig: Teknisk rom underetasje



Beskrivelse

Teknisk rom underetasje med vanninstallasjoner.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Rom har sluk men mangler membran/tetsjikt og tilstrekkelig fuktsikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fuktsikring av rommet anbefales kontrollert/oppgradert, ved en evt. lekkasje fra vann installasjoner i rommet vill vann kunne spredes ut til sideligggenderom selv om det er etablert sluk.

Sluk i bod/teknisk rom, membran er ikke synlig ført under klemring i sluk, det er ikke synlig oppbrett av membran mot terskel i dør.

6.32 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant