

Storgata 22

4319 SANDNES

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2013

BRA: 118 m²

BRA-i: 89 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

13

TG-2

7

TG-3

0

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/26078>

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 TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er etablert 2 stk. innglasset balkong med betongdekke.

Balkongene og rekkverk er generelt i normal stand.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet.

Innglasset balkong.: Skjøter mellom glass felter ved inn glasset balkong er ikke helt tett i mellom skjøter, noe inndrev kan forkomme.

TG.2 Balkong fasade sør.

- Det registreres noe motfall på betongdekke målt ca. 10 mm over bredde lengde, målt fra rekkverk/glassfasade mot yttervegg.

det er derimot etablert en kant med opprett av beslag mot yttervegg, som hindre evt. fukt.

- Noe grønske på betongdekke

Anbefalte tiltak

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

Det er ikke registrert behov for direkte tiltak

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

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

Det ble ikke avdekket vesentlige avvik ved bruk av nivelleringslaser.

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.

- Misfarging og enkelte vannskjølder i skjøtet parkett skyldes antatt tidligere forhold ifbm vask.

- Tegn etter vannsøl, topping i parkettgulv kjøkken/stue bak vask mot balkongdør.

- Riss/sprekk i fuge i overgang himling /vegg stue, påregnelig normalt med enkelte tørkesprekk over tid.

Anbefalte tiltak

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv.

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Norema med hvite profilerte fronter og mørk benkeplate i trefiner fra byggeår, generelt normale bruks- og aldringsslitasjer.

Det er ikke registrert vannstopper, i underskap under vask.

TG.2.

- Topping i finer i bunn av skapdører/skuffe underskap kjøkkeninnredning etter vannsøl.

- Tegn etter vannsøl, topping i parkettgulv kjøkken/stue bak vask mot balkongdør.

- Stedvis misfarging og enkelte vannskjølder i skjøtet parkett skyldes antatt tidligere forhold ifbm vask.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det kan med fordel monteres list eller skjerm plate bak vask for å hindre at spyllevann fra krana spres utover bak innredning.

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

Oppsummering

FDV fremvist det er derimot ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Elektriske anlegget fra byggeåret, ingen avvik registrert.

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

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier avbygningen.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

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

Fliser på gulv og vegg generelt normal bruks-aldersslitasje.

- Noe misfarging, slitasje i fuger mellom fliser i dusj.
- Tegn etter tidligere soppdannning i silikonfuge i dusj overgang gulv/vegg.
- Glippe/uttheter i himling rundt sprinkleruttak.

Anbefalte tiltak overflater

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

Behandling av fuger mellom fliser i dusj i det mest utsatte områder.

Våtrom: Vaskerom.

Oppsummering av overflater

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

Generelt normale bruk- aldersslitasjer i overflater.

TG. 2.

- Sprekk i terskel/terskelist dør til bad.
- Det er ikke registrert tilfredsstillende oppbrett av membran/ tettesjikt ved dørterskel.
- Glippe/sprekk i overgang vegg/himling

Anbefalte tiltak overflater

Påpekte forhold kan vurderes oppgradert.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Fliser på gulvet i vaskerom fra byggeåret normale bruks-aldersslitasje.

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.

Sluk er påsmurt, utførelsen av membran lar seg ikke direkte påvise men tettsjikt antas å være ivaretatt. FDV fremvist, (TEK 10) fagfolk skal være brukt.

TG. 2 - Det er ikke synlig oppbrett av membran mot dørterskel/karm i dør til bad, anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Bedre tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

7.1.2025

Rapportdato

8.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: Birger Bollestad

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Egenerklæring i forbindelse med dødsbo er ikke utarbeidet og ikke kontrollert.

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Walther Schoenmaker

Telefon: 48055432

Firma: Borg Takst AS

Epost: ws@borg-takst.no

Adresse: Jernbanegata 4, 4340 Bryne

BORG TAKST AS



Om bygnings sakkyndig:

BORG TAKST AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne på Jæren, vi har langtidserfaring i fra takstbransjen både privat, næring og offentlig sektor.

Vi leverer takserings tjenester sentrert på Jæren/Rogaland. tjenester som Eierskifterapport, tilstandsvurdering av bolig og næringsbygg.

Øvrige tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, Reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom og luft tetthet, vurdering av feil og mangler ved eierskifte. Verditaksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert medlem av Norsk Takst, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning, utfører taksttjenester utover hele Jæren/Rogaland.

Som autorisert medlem av Norges Takst settes det krav til oss, samt foresettes det obligatorisk etterutdanning for å opprettholde kunnskap.

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Egne premisser:

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

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

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

- Det bemerkes at det trekker fukt fra himling (betongdekke) i utvendig bod i underetasje, saken anbefales nærmere undersøkt og tatt opp med sameiet.

Da leiligheten er en del av ett borettslag/sameie, er bygningen ikke vurdert med tilstandsgrader utvendig, kostnadene med dette vedlikeholdet vil i stor grad tilfalle borettslaget.

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

Informasjon om boligen

Adresse: Storgata 22, 4319 Sandnes

Kommunenr: 1108

Gårdsnr: 111

Bruksnr: 850

Festenr:

Seksjonsnr: 7

Andelsnr:

Leilighetsnr: H0201

Byggeår: 2013 - Eiendomsverdi på nett

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger sentralt i Sandnes, med kort vei til samferdsel og servicetilbud.

Boligblokk som er oppført i betong og murstein.

Etasjeskiller i betong.

Flatt tak som antas er tekket med asfaltapp.

Vinduer og dører med isolerglass.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett, fliser på gulvet i våtrom.

Innvendige vegger og himling i ferdig malte overflater.

Listefri himling, gulvlister i eik.

Fyring/Oppvarming: Vannbåren varme med 2 stk. radiator, varme i flislagt gulv våtrom, elektrisk ved behov.

Det medfølger biloppstilling til en bil og bod på ca. 5 m² i felles lukket garasjeanlegg i underetasjen.

Sammendrag: Leilighet er i normal stand iht. alder, kun mindre tilstandsmerknings.

Enkelte tilstandsmerknings som gitt skyldes i hovedsak alder, vedlikehold og konstruksjon.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med 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: Leilighet

Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 2. etasje | 118 | 89 | 6 | 23 | 0 |
| Totalt m² | 118 | 89 | 6 | 23 | 0 |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|------------|-----------|-----------|---|-----------------------------|
| 2. etasje | 112 | 89 | 23 | Entre/gang, toalett, bad, vaskerom, 2 soverom, stue og kjøkken. | Innglasset balkong (2 stk.) |
| Totalt m² | 112 | 89 | 23 | | |

Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt på stedet.

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

Utvendig bod i underetasje på ca. 6 m² inngår BRA-e.

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

Innglasset balkong fasade nord på ca.11 m², og Innglasset balkong sør på ca 12 m².

Vegg areal mellom inn glasset balkong og annet bruksareal legges til i arealet for inn glasset balkong.

Rombenevnelse 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 Balkong, terrasse, platting



| | |
|---|---------|
| Type | Balkong |
| Det er etablert 2 stk innglasset balkong. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Nei |
| Er balkong / terrassen teknet? | Nei |

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Det er etablert 2 stk. innglasset balkong med betongdekke.
Balkongene og rekkverk er generelt i normal stand.
Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet.
Innglasset balkong.: Skjøter mellom glass felter ved inn glasset balkong er ikke helt tett i mellom skjøter, noe inndrev kan forekomme.
TG.2 Balkong fasade sør.
- Det registreres noe motfall på betongdekke målt ca. 10 mm over bredde lengde, målt fra rekkverk/glassfasade mot yttervegg.
det er derimot etablert en kant med opprett av beslag mot yttervegg, som hindre evt. fukt.
- Noe grønske på betongdekke

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.
Det er ikke registrert behov for direkte tiltak

6.2 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? | Nei |

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Nei

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

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Vinduer og dører er fra byggeåret (Gilje), normal slitasje i overflater, pakninger og beslag. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Det er ikke pakning/skjermlister i mellom gassfelter ved skyvevinduer ved innglasset balkong, dermed utett noe inndrev vanninntrenging kan forekomme.

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.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn



Type Betongdekke

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

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. Noe knirk/svikt/spenninger i parketten kan forekomme som følge av dette. Det ble ikke avdekket vesentlige avvik ved bruk av nivelleringslaser.

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.

- Misfarging og enkelte vannskjølder i skjøtet parkett skyldes antatt tidligere forhold ifbm vask.

- Tegn etter vannsøl, topping i parkettgulv kjøkken/stue bak vask mot balkongdør.

- Riss/sprekk i fuge i overgang himling /vegg stue, påregnelig normalt med enkelte tørkesprekk over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv.

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

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Kjøkkeninnredning fra Norema med hvite profilerte fronter og mørk benkeplate i trefiner fra byggeår, generelt normale bruks- og aldringsslitasjer.

Det er ikke registrert vannstopper, i underskap under vask.

TG.2.

- Topping i finer i bunn av skapdører/skuffe underskap kjøkkeninnredning etter vannsøl.
- Tegn etter vannsøl, topping i parkettgulv kjøkken/stue bak vask mot balkongdør.
- Stedvis misfarging og enkelte vannskjølder i skjøtet parkett skyldes antatt tidligere forhold ifbm vask.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det kan med fordel monteres list eller skjerm plate bak vask for å hindre at spyllevann fra krana spres utover bak innredning.

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

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerer ved enkel test.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

- Deler av takhøyde i gang er lavere en 240 cm, i snitt målt til 221 cm.

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?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Boligen har røykvarslere og er utstyrt med sprinkleranlegg.
Alder på anlegg (brannslukningsapparat) er ikke kontrollert.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

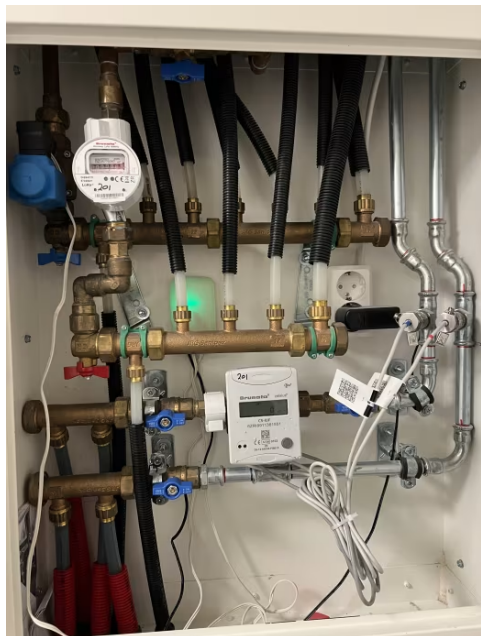
6.6 Toalettrom

| | |
|---|-----------------------------|
| Er det påvist fukt/skader på toalettet? | Nei |
| Type ventilasjon | Mekanisk avtrekk |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterner? | Ja |
| Er det manglende drengåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner? | Nei, annen godkjent løsning |
| Oppsummering av toalettrom | TG-1 |
| <p>Toalettrom er i normal stand, noe seint renning fra toalett/sisternen etter bruk. Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterner til klosettet. Det er framlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning.</p> | |

6.7 Avløpsrør

| | |
|---|-------------|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ukjent |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Oppsummering av avløpsrør | TG-1 |
| <p>Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.</p> <p>Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.</p> | |

6.8 Vannledninger



Fordeler skap anlegg til vann båren varme, stoppekran og måler.

| | |
|--|---------------------------------|
| Type anlegg | Rør i rør system, Kobber, Plast |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Det er installert en ny måler som kan lese av vannforbruk/energiforbruk automatisk ifølge rørlegger på stedet. For mer info konferer sameiet. | |
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Ikke kontrollert |

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Fordelerskap og stoppekran er plassert på vaskerom.
Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.

Ingen direkte synlige merknader.

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.

6.9 Elektrisk

| | |
|---|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Ny måler installert i 2018, One Co. | |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Ja |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |

| | |
|--|-----|
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

Oppsummering av elektrisk

TG-2

FDV fremvist det er derimot ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Elektriske anlegget fra byggeåret, ingen avvik registrert.

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

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier avbygningen.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.10 Vannbåren varme

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv? | Nei |
| Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv? | Nei |
| Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler? | Nei |

Oppsummering av vannbåren varme

TG-1

Ingen vesentlige merknader registrert, anlegg er ellers ikke funksjonstestet.

Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget ansås å ha en levetid på 15-20 år.

Jevnlig servise anbefales.

6.11 Varmesentral

| | |
|---|-------------|
| Type anlegg | Annet |
| Fyring/Oppvarming: Vannbåren varme med 2 stk. radiator, varme i flislagt gulv våtrom, elektrisk ved behov. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Ukjent | |
| Når var siste service på anlegget? | |
| Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service. | |
| Finnes det oljetank på eiendommen? | Nei |
| Oppsummering av varmesentral | TG-1 |
| Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet. Boligen har oppvarming av tappevann og vannbåren varme fra sentral/fjernvarmeanlegg | |

6.12 Ventilasjon

| | |
|--|------------------|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Bygningen har mekanisk avtrekk, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
| Bygningen har mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Motor til ventilasjonsanlegg er plassert i gang i garderobeskap. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Serviseavtale på vedlikehold, rens og utskiftning av filter anbefales. | |

6.13 Våtrom: Bad



Overflate

| | |
|--|-----|
| Beskrivelse av overflate | |
| Baderom er fra byggeåret, fliser på 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? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | 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? | Ja |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Nei |

Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Fliser på gulv og vegg generelt normal bruks-alderingsslitasje.
- Noe misfarging, slitasje i fuger mellom fliser i dusj.
- Tegn etter tidligere soppdannning i silikonfuge i dusj overgang gulv/vegg.
- Glippe/utettheter i himling rundt sprinkleruttak.

Anbefalte tiltak overflater

Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut.
Behandling av fuger mellom fliser i dusj i det mest utsatte områder.

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-1

Membran er synlig ført under klemring i sluk.
Tettesjikt har nådd en alder 8 (ca. 11 år) som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Sanitærutstyr

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

| | |
|---------------------------------------|----|
| Er det innebygd systerne til klosett? | Ja |
|---------------------------------------|----|

| | |
|---|-----|
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne? | Nei |
|---|-----|

| | |
|--|-------------|
| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-1 |
| Normale bruks-aldersslitasjer. - Noe topping i bunn av dører til servant i innredning, etter vannsøl. - Tettelister under dusjdører er noe slitt | |

Ventilasjon

| | |
|------------------|------------------|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
|------------------|------------------|

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

| | |
|-----------------------------------|----|
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |
|-----------------------------------|----|

| | |
|---|-------------|
| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
| 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 sug i kanalen. 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 | Ja |
|------------------------|----|

FDV fremvist, det er ikke fremlagt noe relevant dokumentasjon på oppbygging (UK) av bad.

6.14 Våtrom: Vaskerom.



Overflate

| | |
|---|-----|
| Beskrivelse av overflate | |
| Vaskerom fra byggeåret. Flis på gulv med sokkel og malte strie på 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? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | 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

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør, er tilfredsstillende. Generelt normale bruk- alderingsslitasje i overflater.

TG. 2.

- Sprekk i terskel/terskelist dør til bad.
- Det er ikke registrert tilfredsstillende oppbrett av membran/ tettesjikt ved dørterskel.
- Glippe/sprekk i overgang vegg/himling

Anbefalte tiltak overflater

Påpekte forhold kan vurderes oppgradert.

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 tettheter 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**

Fliser på gulvet i vaskerom fra byggeåret normale bruks-aldersslitasje.
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.
Sluk er påsmurt, utførelsen av membran lar seg ikke direkte påvise men tettsjikt antas å være ivaretatt. FDV fremvist, (TEK 10) fagfolk skal være brukt.
TG. 2 - Det er ikke synlig oppbrett av membran mot dørterskel/karm i dør til bad, anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Bedre tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr; vask i innredning, uttak vaskemaskin, samleskap for vann.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Normale bruks-aldersslitasjer.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

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

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

FDV fremvist, det er ikke fremlagt noe relevant dokumentasjon på oppbygging (UK) av bad.

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant