

Fullriggervegen 30 4056 TANANGER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1983

BRA: 348 m²

BRA-i: 348 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

8

TG-2

29

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30352>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Vaskerom 1.etasje

Oppsummering

Vaskerom fra byggeåret vinylbelegg på gulvet, noe oppgradert i overflater i senere tid. Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Bad antatt fra byggeåret. Opprinnelig belegg/tetsjikt fra byggeåret

Våtrommet fremstår som uttett etter dagens krav til våtrom og må rehabiliteres.

- Uttettsjikt mot terskel i dør.
- Løs vinylbelegg er lagt oppe på opprinnelig belegg, og er ikke ført under klemring i sluk.
- Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk.
- Uttetheter i tetsjikt overgang gulv/vegg.

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.

Anbefalte tiltak

Vaskerom må renoveres og anbefales oppgradert etter dagens krav til våtrom.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Pga tiliggende konstruksjoner er det stedvis ikke mulig å kontrollere om bruken av grunnmursplast.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

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

Anbefalte tiltak

Antatt normal elde/slitasje på drens, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig, inspeksjon av drens kan anbefales.

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

Grunnmur er malt over i senere tid.

Noe kalk/saltutslag på innsiden av grunnmur i betong ved utv. bod indikerer tidligere transport av fukt.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.
For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.
Rust observert i lufterventiler i grunnmur.

Støttemur

Oppsummering

Støttemur mot nabo oppført i betongblokker, noe mose.
Støttemur/grunnmur er malt utvendig, noe kalk/saltutslag på innsiden grunnmur utv. bod indikerer tidligere transport av fukt.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold, mose fjernes tiltrekke fukt. Evt. riss/sprekk pusses igjen.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt stikk målinger etter fukt og hulltaking, det ble ikke registrert fukt i påførte vegger på befaringsdagen.
- Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking.
- Salt/kalkutslag i grunnmur ved (boligdel) bod/teknisk rom i kjeller, som indikerer tidligere transport etter fukt.

Anbefalte tiltak

Normal tilsyn, ytterligere undersøkelser av konstruksjoner kan anbefales.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrassegulv er montert utenpå kledning.
Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.
Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.
Balkong 2.stk. rekkverk er under 90 cm og er for lavt, åpninger i rekkverk er for store.(målt til 30 mm
Rekkverk på balkong er ikke barnesikret, det er for stor åpning mellom horisontale bord der maks åpning skal være 2 cm.
Det mangler rekkverk/håndrekke ved terrasse m/utv. trapp.
Noe ukurante høyde på trappetrinn ved terrasse, utgang stue.

Anbefalte tiltak

Rekkverk/håndrekke anbefales ved terrasse med utv. trapp anbefales montert iht. krav. og for å ivareta person sikkerhet.

Vinduer og dører

Oppsummering

Påregnelig med noe slitasje i vinduer og dører som er fra byggeåret, det fleste vinduer er malt over i senere tid.

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

- Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
- Takvindu, tegn etter tidligere kondens eller inndrev av fukt når vinduet står i luftestilling, malt over i senere tid.

Takvinduer og skråvindu på hovedsoverom på loftet er fuktmålt, skrapet, pusset, grunnet og malt etter befaring ifølge eier.

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

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

Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Innerdører med varierende alder, normal bruks-alderingsslitasje i overflater.

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

Vinduer har tilnærmet seg en alder der oppgradering/utskiftning bør vurderes.

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

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

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

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

Yttervegger

Oppsummering

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

Det er stedvis benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette kan medføre redusert lufting.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

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

Det er ikke synlig dampspærre ved gjennomføring ventilasjonskanal mot yttersjikt.

For videre omtale se "Takkonstruksjon"

Anbefalte tiltak

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

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

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner av aluminium og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter på sikt. Det er ikke avdekket noen direkte tegn til lekkasjer på renner eller nedløp på befaringsdagen. Normal tid før utskifting av nedløp i plast er 20 - 30 år. Tg.2 _pga. alder. Bly i overgang tak/vegg er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke. Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år. Normal tid før utskifting av overgang tak/vegg, skottrenne er 15 - 35 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.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Takkonstruksjon er i normalstand iht. alder, det registreres mindre svai/nedbøy i takflaten. Utvendig og innvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting. Det er ikke etablert noen luftespalter i raftekasser. Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.

Anbefalte tiltak

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

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose/grønske i toppbelegget. Taktekkingen er malt over i senere tid, men har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Det er ikke montert fugletetting under taksteinen

Bly i overgang tak/vegg vill tørke ut og sprekke over tid, begrenset besiktet for kontroll fra stige, bly/beslag er malt over.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Anbefalte tiltak

Mose/grønske anbefales fjernet.

Taktekning, beslag overganger og undertak anbefales nærmere inspisert, påregnelig med omlegging pga. alder.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det var ikke krav til snøfangere på oppføringstidspunktet. (TEK 97 Byggverk skal sikres slik at is og sne ikke kan falle ned på steder hvor personer kan oppholde seg) Det bemerkes også at det er ikke direkte fare for takras ved inngangsparti pga. tak utstikk. Det gjøres likevel oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten over inngangsparti og terrasse Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

Anbefalte tiltak

Snøfanger kan vurderes etableres for god personsikkerhet.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

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

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv.

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe over tak er malt over i senere tid, noe mose i fuger mellom murstein, mose anbefales fjernet kan til trekker fukt.

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

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

Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. Vedovn stue fra 2022, kvittering fremvist, for mer info konferer eier.

Anbefalte tiltak

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.

Trapp

Oppsummering

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

Innvendig trapp er ikke barnesikker iht dagens krav vedr avstand mellom spiler/trappetrinn. Maks tillatt åpning mellom trinn og vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm, og maks avstand mellom horisontale bord i rekkverk er 2 cm.

Det mangler håndrekk inntil vegg.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiller slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Utett gulv ved avløp/sluk i bod/teknisk rom i kjeller, ellers ingen direkte vesentlige merknader, normal tilsyn.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

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

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

Avløpsrør fra bolig og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for å ikke tørke ut i vannlås.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrør som er fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Deler av vannrør i bod/teknisk rom i kjeller er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

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

Det er noe irring/korrosjon på vannrør i kobber

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.

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

Anbefalte tiltak

Normal tilsyn/vedlikehold.

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Eldre vannledninger av kobber anbefales skiftet i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder leilighet fra 2008.

Bereder til bolig plassert i bod/teknisk rom kjeller, fra 2012 på 198 liter, det er sluk i rommet, men vann tetsjikt mangler.

Anbefalte tiltak

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

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

Oppsummering

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

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

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

Dimensjonering av anlegg og avtrekk har noe tilsynelatende noe liten kapasitet på utlufting sammenlignet med dagens krav.

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

Anbefalte tiltak

Ventilasjonsanlegget fungerer og dekker tilfredsstillende krav, men er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften på sikt.

Serviseavtale på rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg anbefales.

Anbefaler at det opprettes bedre ventilering i bolig, da spesielt i rom uten ventiler.

Tilluftspalter ved manglende dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: Bad/vaskerom _ kjellerleilighet

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Det er ikke registrert membran i sluk eller oppbrett av membran mot terskel i dør.

Gulv i bad/vaskerom er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet. Ved mye bruk av vann på gulvet vil fukt kunne trekke inn i sideliggende rom.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag), enkelte mindre riss i fuger mellom fliser.

Anbefalte tiltak overflater

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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 bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.

Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer og mangel på synlig oppbrett av membran gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Nærmere undersøkelser eller lokal utbedring må vurderes.

Oppsummering av sanitærutstyr

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

Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

Uttak vannrør fra vegg i plast er ikke isolert har ikke trekkør.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drepsåpning.

Våtrom: Bad 1_ 2.etasje

Oppsummering av overflater

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

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Epoksy gulv lagt 2014, hel sparklet, fagfolk skal være brukt ifølge eie, det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeid.

Avløp badekar ført i sluk.

Det er manglende fall på gulv og ingen direkte synlige tettesjikt ved døråpning.

Vindu er plassert i våtsone dusj.

Anbefalte tiltak overflater

Badekar med avløpdirekte i sluk anbefales beholdes, evt. installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Bedre fall på gulvet mot sluk, og oppbrett av tettsjikt mot terskel etableres.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Begrenset tilkomst til sluk for inspeksjon plassert bak badekaret.

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

Membran er ikke direkte synlig i sluk eller mot terskel i dør, men overflater er derimot behandlet (proxy) mikrosement som skal være vannsikker produkt.

Dokumentasjon er ikke fremlagt.

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

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.

Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.

Oppsummering av ventilasjon

TG.2- Tegn etter kondens i takvindu indikerer lite avtrekk/utluftning, det er ikke luftespalte i dør.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Våtrom: Gjeste bad 2.etasje

Oppsummering av overflater

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

Ca 10 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, dørterskel på ca. 15 mm, synlig oppbrett av beleg.

Tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel, vannsikkerheten er ivarettatt.

Dør er plassert i våtsone, men skjermes av glassvegg.

Anbefalte tiltak overflater

Normal tilsyn. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

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

Membran registrert i sluk. Sluk er påsmurt klemring er ikke direkte synlig, dermed begrenset synlig for kontroll om membran er ført under klemring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Normale bruks-alderingsslitasje.

Tg.2- Mindre hakk i vask, ikke noe direkte behov for tiltak men kan vurderes oppgradert.

Lovlighet

Boligen har åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)

Det er innredet en selvstendig boenhet i kjeller., ukjent om den er godkjent og eller om bruksendringa foreligger.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse bolig fremvist datert 21/2-1983.

Det foreligger ikke ferdigattest for boligen.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for garasjen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

23.4.2025

Rapportdato

12.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: Elisabeth Berg Jørmeland

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Navn: Geir Bjørnar Jørmeland

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Eiers egenerklæring er ikke gjennomgått.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Walther Schoenmaker

Telefon: 48055432

Schoenmaker

Firma: EIENDOM CONSULT JÆREN AS

Epost: walther@eiendom-consult.no

Eiendom Consult

Adresse: Vardheivegen 11, 4344 Bryne

Om bygningssakkyndig:

Walther Schoenmaker

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

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

Vi leverer i hovedsak takserings tjenester sentrert på Jæren/Rogaland. Byggeteknisk bistand, energirådgivning kombinert med taksttjenester som f. eks. tilstandsvurdering av bolig og næringsbygg.

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

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

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

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Hjemmeside: www.eiendom-consult.no

Med vennlig hilsen

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver

Eiendom Consult AS

Egne premisser:

Det er ikke foretatt radon måling eller andre geotekniske undersøkelser av grunnen i berørt område.

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

Påregnelig normalt med noe lodd og rettningsavik i boliger av denne alder.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsbygninger gis kun en enkel beskrivelse.

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.

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.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

Informasjon om boligen

Adresse:	Fullriggervegen 30, 4056 Tananger						
Kommunenr:	1124	Gårdsnr:	3	Bruksnr:	768	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1983 - Eiendomsverdi på nett.						
Boligtype:	Enebolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Tananger, i Sola kommune.

Bebyggelse.

Enebolig som er oppført med grunnmur og stedstøpt plate i betong.

Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.

Trebjelkelag mellom etasjer.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Vinduer og dører med isolerglass.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med fliser og parkett.

Innvendige vegger med malte/tapetserte overflater.

Himling i ferdig malte overflater.

Oppvarming.

Vedovn og 2 stk. varmepumpe, elektrisk, varme i gulv bad/vaskerom.

Tomt.

Tomten er opparbeidet og beplantet, belegningsstein i gårdsrommet.

Parkering på gårdsrommet og i garasje.

Sammendrag.

Bygningen er generelt i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som i hovedsak skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.

Det er påregnelig med noen påkostninger for utbedringer av enkelte påpekte tilstandsanmerkninger på sikt.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og levetid på bygningsdelene.

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?
2012	Leilighet etablert førstegang 2010 , oppgradert 2025 alle vegger malt , nytt dusjkabinett , nytt gulv sov 2 + ny varmepumpe.	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 arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	348	348	0	0	55
Garasje	35	0	35	0	0
Totalt m²	383	348	35	0	55

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	120	120	0	0	0
1. etasje	131	131	0	0	50
2. etasje/loft	97	97	0	0	5
Totalt m²	348	348	0	0	55

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	120	99	21	Leilighet: entre/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, kjøkken og stue.	Leilighet: bod. Bolig: bod/teknisk rom
1. etasje	131	126	5	Entre/gang, wc, tv-stue, stue, kjøkken, vaskerom (bi-inngang)	Bod
2. etasje/loft	97	97	0	Gang, bad, gjeste bad, 4 soverom.	
Totalt m²	348	322	26		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	35	0	35	0	0
Totalt m²	35	0	35	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	35	0	35	0	Garasje
Totalt m²	35	0	35		

Kommentar til arealberegning

Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdigg på grunn av skråhimling / lav takhøyde.
Rombenevning 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.
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsheter, som for eksempel garasje er ikke nærmere vurdert.
Sum terrasser arealet må betraktes som ca.

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?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
Pga tilliggende konstruksjoner er det stedvis ikke mulig å kontrollere om bruken av grunnmursplast. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Grunnmursplast er ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påforet og kledd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Antatt normal elde/slitasje på drens, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig, inspeksjon av drens kan anbefales. 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/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-2**

Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).
Grunnmur er malt over i senere tid.
Noe kalk/saltutslag på innsiden av grunnmur i betong ved utv. bod indikerer tidligere transport av fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.
For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.
Rust observert i lufteventiler i grunnmur.

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur mot nabo oppført i betongblokker.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

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

Nei

Oppsummering av støttemur**TG-2**

Støttemur mot nabo oppført i betongblokker, noe mose.
Støttemur/grunnmur er malt utvendig, noe kalk/saltutslag på innsiden grunnmur utv. bod indikerer tidligere transport av fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal vedlikehold, mose fjernes tiltrekke fukt. Evt. riss/sprekk pusses igjen.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Delvis innredet

Kjellerleilighet er innredet for boligformål.

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)

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Det er foretatt stikk målinger etter fukt og hulltaking, det ble ikke registrert fukt i påførte vegger på befaringsdagen.

- Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring.
- Salt/kalkutslag i grunnmur ved (boligdel) bod/teknisk rom i kjeller, som indikerer tidligere transport etter fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal tilsyn, ytterligere undersøkelser av konstruksjoner kan anbefales.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
------	-------------------

Det er etablert en balkong i impregnert trevirke.
Det er etablert terrasser med varierende alder.

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

Terrasse ved hagestue 2012-2013 ifølge eier.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
--	-----

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
---	-----

Er det krav til rekkverk?	Ja
---------------------------	----

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
---	----

Er balkong / terrassen teknet?	Nei
--------------------------------	-----

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

Terrassegulv er montert utenpå kledning.
Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.
Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.
Balkong 2.stk. rekkverk er under 90 cm og er for lavt, åpninger i rekkverk er for store.(målt til 30 mm
Rekkverk på balkong er ikke barnesikret, det er for stor åpning mellom horisontale bord der maks
åpning skal være 2 cm.

Det mangler rekkverk/håndrekke ved terrasse m/utv. trapp.
Noe ukurante høyde på trappetrinn ved terrasse, utgang stue.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk/håndrekke anbefales ved terrasse med utv. trapp anbefales montert iht. krav. og for å ivareta person sikkerhet.

Beskrivelse	
Vinduer og dører med isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Enkelte vinduer og dører er skiftet i senere tid.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Påregnelig med noe slitasje i vinduer og dører som er fra byggeåret, det fleste vinduer er malt over i senere tid. Normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag. - Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften. - Takvindu, tegn etter tidligere kondens eller inndrev av fukt når vinduet står i luftestilling, malt over i senere tid. Takvinduer og skråvindu på hovedsoverom på loftet er fuktmålt, skrapet, pusset, grunnet og malt etter befaring ifølge eier. Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Innerdører med varierende alder, normal bruks-alderingsslitasje i overflater. 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	
Vinduer har tilnærmet seg en alder der oppgradering/utskifting bør vurderes. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er foretatt lokale utbedringer/ utskiftninger.	
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?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Utvendig kledning i hovedsak fra byggeåret, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder. Det er stedvis benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette kan medføre redusert lufting. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal vedlikehold.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Loftet er innredet og oppbygd med A-takstoler og knekott.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
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?	Nei

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

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

Det er ikke synlig dampspærre ved gjennomføring ventilasjonskanal mot yttersjikt..

For videre omtale se "Takkonstruksjon"

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Takrenner av aluminium og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter på sikt.

Det er ikke avdekket noen direkte tegn til lekkasjer på renner eller nedløp på befaringsdagen.

Normal tid før utskifting av nedløp i plast er 20 - 30 år.

Tg.2 _pga. alder.

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

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

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

Normal tid før utskifting av overgang tak/vegg, skottrenne er 15 - 35 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-2**

Takkonstruksjon er i normalstand iht. alder, det registreres mindre svai/nedbøy i takflaten. Utvendig og innvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting. Det er ikke etablert noen luftespalter i raftekasser. Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.11 Taktekking

Type tekking

Betongstein

Inspisert fra

Via stige

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Taktekning er malt over i senere tid.

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

Ja

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

Ikke kontrollert

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

Ja

Oppsummering av taktekking**TG-2**

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose/grønske i toppbelegget. Taktekkingen er malt over i senere tid, men har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Det er ikke montert fugletetting under taksteinen

Bly i overgang tak/vegg vill tørke ut og sprekke over tid, begrenset besiktet for kontroll fra stige, bly/beslag er malt over.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mose/grønske anbefales fjernet.

Taktekning, beslag overganger og undertak anbefales nærmere inspisert, påregnelig med omlegging pga. alder.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
Det var ikke krav til snøfangere på oppføringstidspunktet. (TEK 97 Byggverk skal sikres slik at is og sne ikke kan falle ned på steder hvor personer kan oppholde seg) Det bemerkes også at det er ikke direkte fare for takras ved inngangsparti pga. tak utstikk. Det gjøres likevel oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten over inngangsparti og terrasse Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger kan vurderes etableres for god personsikkerhet.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Oppforet tregulv på betongdekke, 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. Noe svikt/spenninger/knirk i parkett kan forekomme som følge av dette. 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 normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe knirk, falming på parkett av en viss alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er innsisert 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
Pipe over tak er malt over i senere tid, noe mose i fuger mellom murstein, mose anbefales fjernet kan til trekker fukt. Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke. Pipe er generelt innkledd på mer enn to sider, kravet er at to sider skal være åpne for inspeksjon og nedkjøling ved eventuell pipebrann. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. Vedovn stue fra 2022, kvittering fremvist, for mer info konferer eier.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
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.	

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-1
Kjøkkeninnredning i 1.etasje fra 2013 med hvite slette fronter fra IKEA, integrerte varer fra MIELE, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitassjer. Kjøkkeninnredning i kjeller med slette fronter i tre finer og mørk benkeplate, antatt fra 2012, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitassjer. 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.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Avtrekk fungerer ved enkel test.

6.16 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.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Ja

Det er innredet en selvstendig boenhet i kjeller., ukjent om den er godkjent og eller om bruksendringa foreligger.

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? Ja

Midlertidig brukstillatelse bolig fremvist datert 21/2-1983.
Det foreligger ikke ferdigattest for boligen.
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for garasjen.

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

Takhøyde kjeller under 240 cm, i snitt 226 cm.
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 brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.
Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje, alder på anlegg er ikke kontrollert.

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

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Mekanisk avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne? Nei

Oppsummering av toalettrom**TG-1**

Wc rommet er oppgradert i overflater i senere tid, normale bruksslitasjer i overflater
Tg.2- Rommet har tilsynelatende noe lite kapasitet på avtrekk.
Normal levetid for utslagsvask/wc er 20 til 50 år.

6.18 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Ja

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp**TG-2**

Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe knirk, slitasje og småhakk i overflater.
Innvendig trapp er ikke barnesikker iht dagens krav vedr avstand mellom spiler/trappetrinn. Maks tillatt åpning mellom trinn og vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm, og maks avstand mellom horisontale bord i rekkverk er 2 cm.
Det mangler håndrekke inntil vegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom/kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Utett gulv ved avløp/sluk i bod/teknisk rom i kjeller, ellers ingen direkte vesentlige merknader, normal tilsyn. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås. Avløpsrør fra bolig og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for å ikke tørke ut i vannlås.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
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?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Deler av vannrør som er fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Deler av vannrør i bod/teknisk rom i kjeller er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.
Vannrør som er fra byggeåret har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Det er noe irring/korrosjon på vannrør i kobber
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.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal tilsyn/vedlikehold.
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.
Eldre vannledninger av kobber anbefales skiftet i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.21 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

El - bil lader er etablert i senere tid, for mer info konferer eier.
Ny måler etablert av One Co. 18.03.2020.
Sikringsskap kjeller antatt fra 2012.

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**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.22 Varmesentral

Type anlegg

Annet

Varmepumpe 2 stk, vedovn og elektrisk, varmekabler på bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Når var siste service på anlegget?

Varmepumpe 1.etasje fra 2023, varmpumpe leilighet fra 2025.kvittering fremvist.
Vedovn 1.etasje 2022 ifølge eier.
Peis i stue er fra sept. 2023

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral**TG-1**

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.
Kvittering på varmepumper fremvist.

TG.2 Med bakgrunn i alder på vedovn i kjeller og evt varmekabler av eldre dato (garantitiden overstegte) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2008

Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder leilighet fra 2008. Bereder til bolig plassert i bod/teknisk rom kjeller, fra 2012 på 198 liter, det er sluk i rommet, men vann tetsjikt mangler.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lekkasjesikring av bereder i bod/teknisk rom anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk. Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.	

6.24 Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Motor til ventilasjon er skiftet i 2020 ifølge eier.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Bygningen har 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. Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften. Dimensjonering av anlegg og avtrekk har noe tilsynelatende noe liten kapasitet på utlufting sammenlignet med dagens krav. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ventilasjonsanlegget fungerer og dekker tilfredsstillende krav, men er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften på sikt. Serviseavtale på rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg anbefales. Anbefaler at det opprettes bedre ventilerings i bolig, da spesielt i rom uten ventiler. Tilluftspalter ved manglende dører anbefales etablert for optimal ventilerings.	



Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Flis på gulv og vegg.
Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning, og uttak for vaskemaskin.
Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Rommet er oppgradert i 2012 ifølge eier.

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

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

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

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

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

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

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
Det er ikke registrert membran i sluk eller oppbrett av membran mot terskel i dør.
Gulv i bad/vaskerom er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet. Ved mye bruk av vann på gulvet vil fukt kunne trekke inn i sideliggende rom.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag), enkelte mindre riss i fuger mellom fliser.

Anbefalte tiltak overflater

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

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Ukjent type sluk, løs ring i sluk

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

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

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
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 bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt. Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer og mangel på synlig oppbrett av membran gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Nærmere undersøkelser eller lokal utbedring må vurderes.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: wc, servant i innredning, dusjkabinett, uttak til vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort. Uttak vannrør fra vegg i plast er ikke isolert har ikke trekrør.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes. Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten dreksåpning.	

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). 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-1

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 i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.26 Våtrom: Vaskerom 1.etasje



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Vaskerom fra byggeåret vinylbelegg på gulvet, noe oppgradert i overflater i senere tid.
Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Bad antatt fra byggeåret. Opprinnelig belegg/tetsjikt fra byggeåret

Våtrommet fremstår som uttett etter dagens krav til våtrom og må rehabiliteres.

- Uttettsjikt mot terskel i dør.
- Løs vinylbelegg er lagt oppe på opprinnelig belegg, og er ikke ført under klemring i sluk.
- Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk.
- Utettheter i tetsjikt overgang gulv/vegg.

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.

Anbefalte tiltak

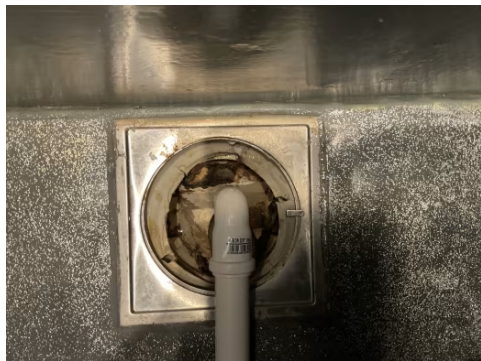
Vaskerom må renoveres og anbefales oppgradert etter dagens krav til våtrom.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



6.27 Våtrom: Bad 1_ 2.etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Mikrosement belagt gulv og malte overflater på vegg.
Utstyr: toalett, badekar m/dusj, servant i innredning.
Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Epoksy gulv lagt 2014, hel sparklet, malt 2 strøk med Epoksy, samt 2 siste strøk med topplakk med glitter i.
Fagfolk skal være brukt ifølge eier.

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

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

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

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.
Epoksy gulv lagt 2014, hel sparklet, fagfolk skal være brukt ifølge eie, det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeid.
Avløp badekar ført i sluk.
Det er manglende fall på gulv og ingen direkte synlige tettesjikt ved døråpning.
Vindu er plassert i våtsone dusj.

Anbefalte tiltak overflater

Badekar med avløpdirekte i sluk anbefales beholdes, evt. installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.
Bedre fall på gulvet mot sluk, og oppbrett av tettsjikt mot terskel etableres.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Ja

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

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

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

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Begrenset tilkomst til sluk for inspeksjon plassert bak badekaret.
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
Membran er ikke direkte synlig i sluk eller mot terskel i dør, men overflater er derimot behandlet (proxy) mikrosegment som skal være vannsikker produkt.
Dokumentasjon er ikke fremlagt.
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.
Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Overvåk tilstanden jevnlig.
For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: wc, servant i innredning, badekar m/dusj.
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Normale bruks-alderingsslitaser.
- Noe løs krana ved servant.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

TG.2- Tegn etter kondens i takvindu indikerer lite avtrekk/utluftning, det er ikke luftespalte i dør.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

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

Tilkomst for fuktmåling tilstøtende vegg via kne kott

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Undersøkelsen viser ikke tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.28 Våtrom: Gjeste bad 2.etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad/vaskerom fra byggeåret.

Flis på gulv og vegg.

Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning.

Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er oppgradert i 2010-2012 ifølge eier.

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

Ja

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

Nei

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

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?

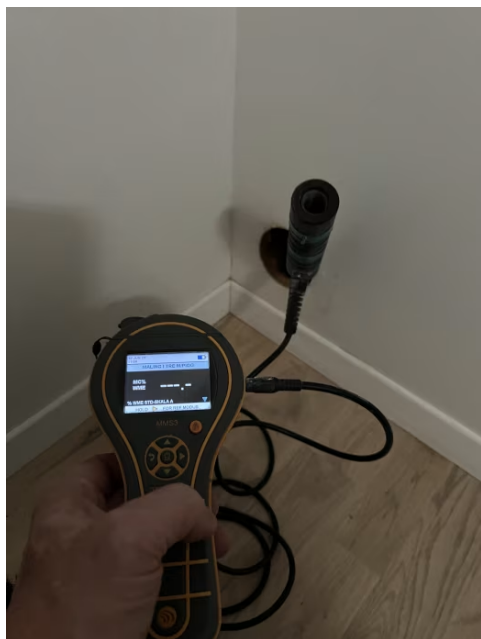
Nei

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
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Ca 10 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, dørterskel på ca. 15 mm, synlig oppbrett av beleg. Tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel, vannsikkerheten er ivaretatt. Dør er plassert i våtsone, men skjerms av glassvegg.	
Anbefalte tiltak overflater	
Normal tilsyn. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Membran registrert i sluk. Sluk er påsmurt klemring er ikke direkte synlig, dermed begrenset synlig for kontroll om membran er ført under klemring.	
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
Normale bruks-alderingsslitaser. Tg.2- Mindre hakk i vask, ikke noe direkte behov for tiltak men kan vurderes oppgradert.	

Ventilasjon

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

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-0

Avtrekk er testet og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

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

TG.2- Det bemerkes noe misfarging på innsiden av veggplater ved hulltaking som kan indikere tidligere transport av fukt, kan vurderes undersøkt nærmere. Ukjent årsak, det ble ikke registrert fukt i berørt område som indikerer gamle forhold.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.29 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasje fra 1984,
Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.
Lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Flattak i tre som er tekket med asfaltpapp.
Hvitlakkert stålport med elektrisk portåpner.
EL- lader etablert i garasje.

Garasje, generelt normal alderings slitasje i overflater.

- Takrenne er avsluttet over terreng.
 - Noe lite klaring mellom kledning og terreng
 - Riss/sprekk i betong gulv.
 - Enkelte vannskjolder på innsiden tre kledning.
 - Noe kalk/saltutslag i ringmur, indikerer tidligere transport av fukt.
- Påregnelig med normalt med noe nedbrytning side dør og vind fra byggeåret.
Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

6.30 Øvrig: Hagestue m/terrasse



Beskrivelse

Hagestue m/terrasse er oppført i 2013 ifølge eier, i enkel trekonstruksjon, Konstruksjon er ikke nærmere undersøkt eller beskrevet.

- Tegn etter tidligere lekkasje i OSB takplater, himling er malt over i senere tid.
- Under dimensjonering av taksperrer.

6.31 Øvrig: Bod /teknisk rom kjeller (bolig del)



Beskrivelse

Det bemerkes at påbegynt arbeid med overflater ikke er ferdigstilt.

- Utettheter rundt slukgjennomføring i gulvet, og overflater ellers. rom er ikke vannskier, evt. lekkasje fra bereder kan føre til at evt. fukt vill kunne trenge inn i konstruksjoner og ikke ledes direkte mot avløp.
- Noe kalk/saltutslag ved grunnmur mot ytterdør bak påførte vegg der det er synlig, indikerer tidligere transport av fukt..
- Noe kalk/saltutslag i støttemur kjellervange ved inngang.

Med bakgrunn i rommets åpenbare mangler er evt. kontrollpunkt for våtrom ikke nærmere beskrevet.

6.32 Øvrig: Kjeller leilighet

Beskrivelse

Kjellerleilighet.
Leilighet etablert førstegang 2010 , oppgradert 2025 alle vegger malt , nytt dusjkabinett , nytt gulv sov 2 + ny varmepumpe. ifølge eier.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett, fliser ved entre/gang og bad/vaskerom.
Innvendige vegger og himling i ferdig malte overflater.

Merknad.

Takhøyde i snitt 226 cm.

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

Påregnelig med noe bom (luftlommer) i flislagt gulv.

Sammendrag: leilighet er oppgradert i 2012 ifølge eier, generelt i normal stand i overflater, men påregnelig med enkelte tilstandsanmerkninger som i hovedsak skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.

Kommentar våtrom leilighet oppført med eget post i vedlagt i rapport.

6.33 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant