

Selvikveien 79

4308 SANDNES

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Selveier fritidsbolig (hytte)

Byggeår: 1924

BRA: 46 m²

BRA-i: 43 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

1

TG-2

12

TG-3

7

TG-IU

2

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28268>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres setningsskader i grunnmuren. Det registreres skjevheter i søyler/fundamenter.

Anbefalte tiltak

Sprekk/løse steiner i mur bør undersøkes over tid og eventuelt utbedring foretas. Det må påregnes at stener løsner og lokale tiltak/avretting. Prisoverslag er sjablongmessig.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Det registreres fall på terreng inn mot grunnmuren slik at fuktbelastningen på muren og krypkjelleren blir stor TG 3. Det registreres svertesopp/ muggsopp i overflater. Ved fukt-søk er det registrert forhøyede verdier. Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i krypkjelleren er ikke etablert.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes. Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak/lede-grøfter i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Skaden må utbedres og tiltak for å redusere fuktnivået i krypkjelleren må foretas.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Eier har ikke opplyst om punkterte vinduer.

TG 3 på grunn av fukt/råte på noen vindu og dører.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering. Beslag ved terskel til inngangsdør er ikke montert TG 2.

Vinduer og dører for øvrig har nådd over halvparten av forventet funksjonstid TG 2. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 - 8 år. Vindu og dører som er byttet i nyere tid fremstår med normal slitasje.

Anbefalte tiltak

Bytte av dårlige vindu og dører må påregnes i tiden som kommer. Prisoverslag for bytte av vindu på bakkeplan pr stk. 15000 - 20000 kr. For bytte av flere vindu anbefales prisoverslag fra Byggfirma.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Noe svai/sig i yttertak er observert fra bakke og innvendig.
Det er ikke etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon.
TG 3 på grunn av fukt/råteskade i konstruksjoner.

TG 2 takkonstruksjon på grunn av skjevheter, alder og borebille/morr i konstruksjon.
Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes. Tiltak mot borebille/morr må påregnes. Bytte av konstruksjoner med råte-skade må påregnes. Lufting er beskrevet under loft. Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter/råteskade. Prisoverslag er sjablongmessig.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel nivellering er det registrert en høydeforskjell på 3 cm.
Stedvis noe knirk. Bjelkelag er støttet opp med støtter i kryp-kjeller uten fundament.
Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/høydeforskjeller er definert i standarden.
Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes. 3 gis med bakgrunn i blant annet standardens krav til godkjente måleavvik. Det registreres borebille/morr i bjelkelag i kjeller. Bytte av dårlige bjelker/tiltak mot borebille må påregnes. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til plan-het av underlaget, må tiltak påregnes.
Prisoverslag er sjablongmessig. Det registreres borebille/morr i bjelkelag i kjeller. Kontroll av eget firma for eventuelle tiltak anbefales.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke avtrekk over stekesonen TG 3.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Våtrom: Bad.

Oppsummering

Bad oppført i 2008 med belegg på gulv, trepanel på vegger, vask, speil og dusjkabinett.
TG 3 på grunn av blant annet sluk i gulv ikke er etablert. Bad tilfredsstillers ikke dagens krav til våtrom.
Membran på gulv og vegg ikke er etablert.
Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende gang.
Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise avvik.

Anbefalte tiltak

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Prisoverslag er kun med belegg på gulv og baderoms-plater på vegg.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Støttemur

Oppsummering

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas å være som følge av jordtrykk eller telebelastning. Det er risiko for en skadeutvikling.

Anbefalte tiltak

For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmur over tid og eventuell utbedring foretas. På grunn av jordtrykk/tele-belastning må det påregnes skjevheter eller stener løsner. Lokal utbedring må påregnes.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Ved enkel nivellering er det registrert en høydeforskjell på 8 cm. Med hensyn til alder vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd. TG 2 på grunn av blant annet normal slitasje og alder. Hånd-løper på trapper er ikke etablert.

Anbefalte tiltak

Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år. Det anbefales å etablere hånd-løper på trapper etter gjelden standard.

Yttervegger

Oppsummering

TG 2 ytterkledning på grunn av blant annet. Det registreres sprekker i fasadene Spredt fukt/råteskade. Noen steder er det liten avstand mellom ytterkledning og konstruksjon. Lufting blir redusert vil gi redusert forventet brukstid på kledning. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og vegg-konstruksjon.

MERKNAD

Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år. Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Bytte av dårlig kledning må påregnes. Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registeret fuktskjolder på su-tak. Årsak kan være utett/ikke etablert damp-sperre/plast/loftsluke/spoetter slik at var luft føres opp på kaldt loft og kondensere. Det registreres svertesopp /muggsopp i undertak.

Det er ikke luftespalte mellom isolasjon og su-tak TG 2. Dette kan være en risikokonstruksjon med risiko for kondens mellom isolasjon og sutak. Ingen inndekning av åpning i tak. Dette betyr at det kan drive inn noe vann ved ugunstig vind og regnvær. Det registreres spor etter mus på loft. Omfanget av aktiviteten er ikke videre søkt påvist, men det gjøres oppmerksom på forholdet. Fukt/råteskade i konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres. Konstruksjoner med skade må skiftes ut. Det anbefales å etablere luftespalte mellom vegg (langvegg) og su-tak.

Renner og nedløp

Oppsummering

Noe retningsavvik på renner. Drypp fra renner kan forekomme. Takrenner er ikke etablert på tilbygg. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd. TG 2 renner og nedløp på grunn av normal slitasje alder.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes. Bytte av renner og nedløp må påregnes i tiden som kommer.

Taktekking

Oppsummering

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakke, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Tilstand til tekking, lekter, underlags-papp vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetiden på tekking. Forsinkede stålplater, malt en forventet levetid på 10 - 20 år. Ved omlegging en forventet levetid på 30 - 50 år. Tekking har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Anbefalte tiltak

Begroing. Mose og lav fjernes uten å skade tekking. Intervall 5 - 15 år. Årlig kontroll av taktekking og halvårlig rensk av nedløpsrør anbefales.

Utstyr på tak

Oppsummering

Etter byggteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak. Det er krav til stige for adkomst for feier. Stige-trinn på tak er montert.

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

Anbefalte tiltak

Montere snø-fangere på tak kan vurderes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale. Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra bakke. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

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

Trapp

Oppsummering

Hånd-rekke på trapp er ikke etablert.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.

Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider.

Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm.

Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m.

Avløpsrør

Oppsummering

Kloakk er ikke luftet over tak.

Avløpsrør har overgått over halvparten av sin forventet brukstid TG 2

Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.

På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid.

Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrolleres jevnlig.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrolleres jevnlig. Det må påregnes utbedring av overfornevnte forhold. Stikkledning er ikke vurdert.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.

Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.

Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering og frost/frysing ved kaldt vær.

Vann fra vanntank er kun med avrenning fra tank (pumpe er ikke montert).

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

Samsvarserklæring for el- installasjon foreligger ikke TG 2.

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

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG-IU

Drenering

Oppsummering

Overflatevann fra tak går til bakke. Ringmur med lødd stein. Boligen har ingen drenering TG -IU. Overflatevann ledes med naturlig avrenning på terreng. Vann renner under bolig med ansamling mot ringmur. Forhold er beskrevet under krypkjeller.

Anbefalte tiltak

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Eventuelt ledegrøfter.

Ventilasjon

Oppsummering

Dagens krav til ventilasjon kan ikke oppnås. Det anbefales å installere balansert ventilasjon.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.3.2025

Rapportdato
6.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Erik André Ellingsen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Det kan være avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selger opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Terje Tollefsen
Firma: Tefte Eiendom A/S
Adresse: Brannstasjonsveien 8, 4312 Sandnes

Telefon: 91174769
Epost: terje@tefteiendom.no



Medlem av

NITO

Om bygningssakkyndig:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings-sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Tefte Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

Egne premisser:

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedrings-kostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter. I rapporten skal det settes anslag for utbedrings-kostnad for TG 3. Ingen umiddelbare kostnader. Tiltak under kr 10 000. Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000. Tiltak mellom kr 50 000 - 150 000. Tiltak mellom kr 150 000 - 300 000. Tiltak over kr 300 000.

Informasjon om boligen

Adresse: Selvikveien 79, 4308 Sandnes

Kommunenr: 1108 Gårdsnr: 71 Bruksnr: 1 Festenr: 7
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1924 - Ref. Eiendomsverdi

Boligtype: Selveier fritidsbolig (hytte)

Generell beskrivelse av boligen:

OM TOMTE

Skrånet natur tomt.

Uteareal med terrasse/platting på bakke.

OM BYGGEMETODEN

Ringmur med lødd stein.

Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel.

Gulv med trebjelkelag. Vindu med dobbelt glass. Saltak tekket med imitert takstein (stålplater med belegg).

INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv-plank og belegg på gulv. Trepanel og malte flater på vegg og tak.

OPPVARMING

Elektrisk. Panelovn. Peisovn i stue.

KONKLUSJON

Boligmassen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og bærer preg av normal slitasje.

Det gjøres oppmerksom på at flere elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer.

Forørig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONKLUSJON TILSTAND

Det er registrert 7 stk. TG 3 og 12 stk. TG 2 i rapporten.

Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Anbefaler å lese rapporten 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 byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	46	43	3	0	25
Totalt m²	46	43	3	0	25

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	43	43	0	Vindfang/gang, trapp, kjøkken, stue alkove, bad, soverom.	
Totalt m²	43	43	0		

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift. På grunn av tilkommelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rørgjennomføringer er tatt med i arealet. Terrasse/platting på bakke ved inngang ca 20 m². Terrasse fasade sør ca. 5 m². Bod med utvendig adkomst 3 m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur? Åpen fundamentering/pilarer

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ja

Oppsummering av drenering

TG-IU

Overflatevann fra tak går til bakke. Ringmur med lødd stein. Boligen har ingen drenering TG -IU. Overflatevann ledes med naturlig avrenning på terreng. Vann renner under bolig med ansamling mot ringmur. Forhold er beskrevet under krypkjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Eventuelt lede-grøfter.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur Annet

Ringmur med lødd stein.

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-3

Det registreres setningsskader i grunnmuren. Det registreres skjevheter i søyler/fundamenter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sprekk/løse steiner i mur bør undersøkes over tid og eventuelt utbedring foretas. Det må påregnes at stener løsner og lokale tiltak/avretting. Prisoverslag er sjablongmessig.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Løse stener

6.3 Kryp kjeller



Ansamling av vann mot ringmur.



Vann blir ledet på bakke under boligen.



Bjelkelag er støttet opp med tilfeldige støtter uten fundament mot grunn.



Isolasjon i bjelkelag. Ingen fukt-sikring/vindtetting inder isolasjon er etablert.

Beskrivelse

Det er en krypkjeller under deler av huset. Det er adkomst til krypkjeller via luke i vegg og åpninger under.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller? Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet? Ja

Er det synlig sopp/råteskader? Ja

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen? Ja

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren? Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Det registreres svertesopp/ muggsopp i overflater.
Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fukt-innhold på 21,9 vektprosent på 7 grader (23,5 %).

Oppsummering av krypkjeller

TG-3

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.
Det registreres fall på terreng inn mot grunnmuren slik at fuktbelastningen på muren og krypkjelleren blir stor TG 3.
Det registreres svertesopp/ muggsopp i overflater. Ved fukt-søk er det registrert forhøyede verdier. Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i krypkjelleren er ikke etablert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes. Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak/lede-grøfter i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Skaden må utbedres og tiltak for å redusere fuktnivået i krypkjelleren må foretas.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



6.4 Støttemur



Beskrivelse

Støttemur oppført i naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

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

Nei

Oppsummering av støttemur

TG-2

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas å være som følge av jordtrykk eller telebelastning. Det er risiko for en skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmur over tid og eventuell utbedring foretas. På grunn av jordtrykk/tele-belastning må det påregnes skjevheter eller stener løsner. Lokal utbedring må påregnes.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Type

Terrasse, Platting

Terrasse/platting på bakke bygget i trekonstruksjoner

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

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

Ja

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 tekket?

Nei

Ved enkel nivellering er det registrert en høydeforskjell på 8 cm.
Med hensyn til alder vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.
TG 2 på grunn av blant annet normal slitasje og alder. Hånd-løper på trapper er ikke etablert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år. Det anbefales å etablere hånd-løper på trapper etter gjelden standard.

6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass. Innvendige dører med lett-dører uten pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Noe varierende alder på vindu. Noen vindu er byttet 2000.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei

Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader? Ja

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

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

Oppsummering av vinduer og dører

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Eier har ikke opplyst om punkterte vinduer.

TG 3 på grunn av fukt/råte på noen vindu og dører.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering.
Beslag ved terskel til inngangsdør er ikke montert TG 2.

Vinduer og dører for øvrig har nådd over halvparten av forventet funksjonstid TG 2. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 - 8 år. Vindu og dører som er byttet i nyere tid fremstår med normal slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bytte av dårlige vindu og dører må påregnes i tiden som kommer.
Prisoverslag for bytte av vindu på bakkeplan pr stk. 15000 - 20000 kr.
For bytte av flere vindu anbefales prisoverslag fra Byggfirma.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.7 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Yttervegger med bindingsverk/plank bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

TG 2 ytterkledning på grunn av blant annet. Det registreres sprekker i fasadene. Spredt fukt/råteskade. Noen steder er det liten avstand mellom ytterkledning og konstruksjon. Lufting blir redusert vil gi redusert forventet brukstid på kledning. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og vegg-konstruksjon.

MERKNAD

Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år.

Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Bytte av dårlig kledning må påregnes. Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Loft med adkomst via luke i vegg over alkove.

Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via luke i stue og over seng på alkove (luke har liten åpning og mulighet til inspeksjon er begrenset).	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja



Ingen inndekning på åpning i sutak.



Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det registeret fuktskjolder på su-tak. Årsak kan være utett/ikke etablert damp-sperre/plast/loftsluke/spootter slik at var luft føres opp på kaldt loft og kondensere. Det registreres svertesopp /muggsopp i undertak.

Det er ikke luftespalte mellom isolasjon og su-tak TG 2. Dette kan være en risikokonstruksjon med risiko for kondens mellom isolasjon og sutak. Ingen inndekning av åpning i tak. Dette betyr at det kan drive inn noe vann ved ugunstig vind og regnvær. Det registreres spor etter mus på loft. Omfanget av aktiviteten er ikke videre søkt påvist, men det gjøres oppmerksom på forholdet. Fukt/råteskade i konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting/ventilering bør forbedres. Konstruksjoner med skade må skiftes ut. Det anbefales å etablere luftespalte mellom vegg (langvegg) og su-tak.

6.9 Renner og nedløp



Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Noe retningsavvik på renner. Drypp fra renner kan forekomme. Takrenner er ikke etablert på tilbygg. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd. TG 2 renner og nedløp på grunn av normal slitasje alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes. Bytte av renner og nedløp må påregnes i tiden som kommer.

6.10 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Saltak
Enkel takkonstruksjon med åser bygget etter byggemåte fra byggeår.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-3

Noe svai/sig i yttertak er observert fra bakke og innvendig.
Det er ikke etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon.
TG 3 på grunn av fukt/råteskade i konstruksjoner.

TG 2 takkonstruksjon på grunn av skjevheter, alder og borebille/morr i konstruksjon.
Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes. Tiltak mot borebille/morr må påregnes. Bytte av konstruksjoner med råte-skade må påregnes. Lufting er beskrevet under loft. Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter/råteskade. Prisoverslag er sjablongmessig.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.11 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Tekking er byttet 2004. Opplysning gitt av eier.	
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

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakke, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Tilstand til teking, lekter, underlags-papp vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetiden på teking. Forsinkede stålplater, malt en forventet levetid på 10 - 20 år. Ved omlegging en forventet levetid på 30 - 50 år. Tekking har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Begroing. Mose og lav fjernes uten å skade teking. Intervall 5 - 15 år.
Årlig kontroll av takteking og halvårlig rensk av nedløpsrør anbefales.

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

Etter byggt teknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak. Det er krav til stige for adkomst for feier. Stige-trinn på tak er montert.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere snø-fangere på tak kan vurderes.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	Trebjelkelag
------	--------------

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

Del av bjelkelag er forsterket.



Bjelkelag er støttet opp med tilfeldige støtter-

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Ved enkel nivellering er det registrert en høydeforskjell på 3 cm. Stedvis noe knirk. Bjelkelag er støttet opp med støtter i kryp-kjeller uten fundament. Ifht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/ høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes. 3 gis med bakgrunn i blant annet standardens krav til godkjente måleavvik. Det registreres borebille/morr i bjelkelag i kjeller. Bytte av dårlige bjelker/tiltak mot borebille må påregnes. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til plan-het av underlaget, må tiltak påregnes. Prisoverslag er sjablongmessig. Det registreres borebille/morr i bjelkelag i kjeller. Kontroll av eget firma for eventuelle tiltak anbefales.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Peisovn i stue.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale. Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra bakke. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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



Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Enkel hybelkjøkken med normal slitasje.
Fukt-merker på benkeplate ved vannkran TG 2.



Avtrekk

Type avtrekk Ingen

Oppsummering av avtrekk

TG-3

Det er ikke avtrekk over stekesonen TG 3.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader avtrekk

Under 10 000

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Samsvaret mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt.

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

Takstmann har ikke hentet inn ferdigattest/brukstillatelse da dette hentes inn av megler. Se salgsprospekt for mer informasjon.

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

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

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

6.17 Trapp



Beskrivelse

Trapp med tette trinn bygget i trekonstruksjoner.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Hånd-rekke på trapp er ikke etablert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.

Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider.

Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm.

Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m.

6.18 Avløpsrør



Avløp under boligen er ikke isolert. Ved kaldt vær kann det være risiko for at avløp fryser.

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ja

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ukjent

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

Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Kloakk er ikke luftet over tak.

Avløpsrør har overgått over halvparten av sin forventet brukstid TG 2

Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.

På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid.

Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrollers jevnlig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrollers jevnlig. Det må påregnes utbedring av overfornevnte forhold. Stikkledning er ikke vurdert.

6.19 Vannledninger



Type anlegg	Kobber
Overflatevann fra tak samles i tank. Noe varierende alder på rør-opplegg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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?	Ikke kontrollert
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

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.
Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.
Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.
Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering og frost/frysing ved kaldt vær.
Vann fra vanntank er kun med avrenning fra tank (pumpe er ikke montert).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.20 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
Strøm er innlagt 1998/1999.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ikke undersøkt
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
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

Samsvarserklæring for el- installasjon foreligger ikke TG 2.
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 / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	
TG-IU	
Dagens krav til ventilasjon kan ikke oppnås. Det anbefales å installere balansert ventilasjon.	

6.22 Våtrom: Bad.



Det er behov for totalreovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Bad oppført i 2008 med belegg på gulv, trepanel på vegger, vask, speil og dusjkabinett.
TG 3 på grunn av blant annet sluk i gulv ikke er etablert. Bad tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. Membran på gulv og vegg ikke er etablert.
Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende gang.
Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise avvik.

Anbefalte tiltak

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Prisoverslag er kun med belegg på gulv og baderoms-plater på vegg.



Dusjkabinett med fot-pumpe.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Tilstandsgrad på toalett er ikke satt.

6.23 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant