

Heigreveien 120 4412 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1965

BRA: 225 m²

BRA-i: 186 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

6

TG-2

19

TG-3

3

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

Rapportens 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/29881>

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

Støttemur

Oppsummering

Det registreres skjevhet/ retningsavvik i steingjerde av naturstein i gårdsrommet, som ikke er unormalt i forstøtningsmuren av den type. Steiner ligger tilsynelatende noe løst og er ikke sikret, kan løsnes ved berøring.

Anbefalte tiltak

Tiltak til sikring/avstivning av støttemurer anbefales.

Utbedringskostnader: Under 10 000

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 rekkverk i kjeller trappen.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk ved kjellertrapp anbefales for bedre sikkerhet.
Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad/vaskerom kjeller

Oppsummering

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.
Kalk og saltutslag gulv og vegg, det registreres fukt i grunnmuren.
Mangelfull avluftning, kun naturlig ved klaffeventil/vindu.
Det er ikke etablert tettsjikt/membran.
Glipper i mellom grunnmur og støpt dekke på gulvet.
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater på våtrommet. Undersøkelsen viser tegn til fukt.

Anbefalte tiltak

Badet fremstår som utett og må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Grunnmurplast er etablert stor sett rundt hele huset der de er synlig.

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.

Det registreres stedvis salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater (vaskekjeller/bod) der de er synlig. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn og hulltaking i utforet vegg. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen.

Innvendig i kjelleren er det tegn på fukt og saltutslag. Fukten gjør at bruken på deler av kjelleren må begrenses da lagring av varer er lite hensiktsmessig.

Drens bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

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

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

Anbefalte tiltak

Kjeller anbefales brukt som grovkjeller og bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

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

Riss/sprekker i utvendig puss på grunnmur, over tid vil det kunne forekomme noe avskalninger i pussen, glipper mellom utv. trapp og grunnmur.

Riss/sprekk påvist ved mur innvendig i kjeller.

Deler av grunnmur er oppført i tresnitt, konstruksjonen kan være utsatt for fuktpåkjenning.

Kalk/saltutslag på grunnmuren i kjelleren, der denne er synlig, dette tyder på at muren transporterer noe fukt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Normal levetid for puss/ompussing er 10 til 40 år.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking i kontor måles de et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

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. Lite luftning bak påførende vegger.

Noe kalk/saltutslag på grunnmuren og gulv i kjelleren, der denne er synlig, dette tyder på at muren transporterer noe fukt.

Påforede yttervegger og oppforede gulv i kjeller kan være en risikokonstruksjon, fukt kan skyldes kondens, at grunnmuren transporterer fukt eller svikt i utvendig fuktbeskyttelse/drenering.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet antatt etablert direkte mot grunnmasser uten grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Fuktsikringstiltak må påregnes. Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. En eventuell oppbygging anbefales ikke før skadeårsak er kjent og utbedret.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Åpninger i rekkverk er for store. Rekkverk er målt til 79 cm og er for lavt. Rekkverk på balkong er ikke barnesikret, det er for stor åpning mellom horisontale bord der maks åpning skal være 2 cm. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold anbefales.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder, vinduer i 1. etasje i hovedsak skiftet ut i senere tid. generelt 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 på loft og i kjeller, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Enkelte vinduer og vridere er strie å betjene, dette skyldes i hovedsak lite bruk.

TG.3

- Et kjellervindu mangler glass, det må påregnes utskiftninger på de fleste kjeller vinduer i nær fremtid.
- Nedbrytning/råte i utv. vinduskarm vinduer i stue
Estimert kostnad for oppgradering/utskiftninger av de eldste og mest utsatt vinduer kr.50.000,-

Anbefalte tiltak

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

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

Liten avstand mellom kledning og grunnmur, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Utvendig kledning med varierende alder, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Det anbefales å kontrollere og etablere musetetting bak kledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Deler av isolasjon ligger noe tett inntil sutaket, luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp. Enkelte spiker stikker gjennom sutak, dette kan være et utsatt sted for kondens. Det registreres tegn etter tidligere mus på loft, ved pipe. Ventilasjonskanaler på loft er ikke tilstrekkelig isolerte, dette kan føre til at damp inne i kanalen kondenserer og returnerer til himling som vann.

Anbefalte tiltak

Innvendig sutak på loft anbefales innsisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkningen. Enkelte luftespalter mellom sutak og isolasjon på loft ved takfot kan med fordel åpnes opp for å øke utluftingen på loftet. Tetting rundt ventilasjonskanaler gjennomført yttertak på loft må kontrolleres/utbedres for å unngå luftlommer/utettheter/energitap.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres tegn etter tidligere renning i fra skjøter til takrenner. Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

Utvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting. Det er etablert luftespalter i raftekasser kun på en siden av taket mot hagen, mangler ellers. Ventilasjonskanaler på loft er ikke tilstrekkelig isolerte, dette kan føre til at damp inne i kanalen kondenserer og returnerer til himling som vann.

Anbefalte tiltak

Innvendig sutak på loft anbefales innsisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkningen. Isolasjon ligger noe tett inntil sutaket, luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp.

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget. Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år.

.

Anbefalte tiltak

Mose anbefales fjernet, mose tiltrekker fukt. Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det gjøres 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 knirk/svikt/spenninger i gulv kan forekomme som følge av dette.

Riss/sprekk registrert i kjeller gulvet.

Skjevheter i gulv 1.etasje mot tilbygg/gang.

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

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Kjellergulv ukjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn.

Anbefalte tiltak

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

Oppførende gulv i kjeller må vurderes nærmere inspisert.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa har kun 2 sider synlig. 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

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Pipe over tak med påmontert beslag, kun besiktet fra bakkenivå.

Ifølge eier har det vært feiekontroll men det er ikke fremvist dokumentasjon på feiekontroll.

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

Avløpsrør

Oppsummering

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

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

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

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

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

Normal levetid for lodding 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.

Det registreres tegn etter tidligere vannmerker i himling etter tidligere utettheter fra vannrør i kjeller.

Stoppekran er plassert i bod i kjeller.

Enkelte vannrør i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.

Utekran er ikke isolert og kan være utsatt for frostskafer.

Anbefalte tiltak

Normal tilsyn/vedlikehold.

Vannledninger bør vurderes skiftet i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

TG 2. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på hele 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.

Varmesentral

Oppsummering

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.

Varmepumpe, ukjent når sist service er foretatt.

Med bakgrunn i alder på deler av anlegget (garantitiden oversteg) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold/service anbefales.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år, service avtale anbefales.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tettesjikt (membran/ belegg).

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

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

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

Anbefalte tiltak

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

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

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

Ventilasjon

Oppsummering

Periodisk mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. 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.

Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves. .

Vaskerom har kun naturlig avtrekk og tilsynelatende noe liten kapasitet på utlufting. Dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette. Rust i lufteventiler i grunnmur.

Anbefalte tiltak

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.

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

Tilluftspalter ved manglende dører anbefales etablert for optimal ventilerings.

Krypkjeller

Oppsummering

Ukjent om det finnes krypkjeller under tilbygg (stue) ikke tilgang.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Kjelleren er innredet i senere tid, ukjent om nødvendig godkjenning er gitt, eller om bruksendring foreligger.

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

Rom i kjeller tilfredstiller ikke alle kravene i byggeforskriftens vedr. rømning og lys i rom for varig opphold.

Kjellervinduet har krav om minimum fri høyde på 60 cm og fri bredde på 50 cm bredde, samtidig må summen av bredde og høyde være minst 1,5 meter.

Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

8.4.2025

Rapportdato

28.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: Camilla Hetland Skjæveland

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Navn: Odd Livar Salte

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

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 bygmester 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 garasje og bolig.

Enkelte rom for varig opphold i underetasjen tilfredstiller ikke alle kravene i dagens byggeforskrift for rømning fra vindu.

Kjellervinduet har krav om minimum fri høyde på 60 cm og fri bredde på 50 cm bredde, samtidig må summen av bredde og høyde være minst 1,5 meter.

Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

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.

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.

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: Heigreveien 120, 4412 Sandnes

Kommunenr: 1108

Gårdsnr: 59

Bruksnr: 77

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1965 – Eiendomsverdi på nett

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i landlige omgivelser på Folkvord i Sandnes 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, kjellervinduer med enkle glass.

Oppvarming.

Vedovn og varmepumpe, elektrisk, varmekabler på gulv baderom.

Tomt.

Tomten er opparbeidet og beplantet, belegningsstein ved terrasse, grus i gårdsrommet.

Parkering i garasje og på gårdsrommet.

Sammenheng.

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

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

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

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1991	Garasje oppført, 2015 kjøkken, 2017 nytt bad 1.etasje, 2002 tilbygget stue, 2021 tilbygg vindfang 3 m2. Tilbygg vindfang, tegning og tillatelse til tiltak fremvist.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere 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.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	119	80	39	0	0
1. etasje	106	106	0	0	7
Totalt m²	225	186	39	0	7

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	80	74	6	Kjellerstue, hobbyrom, wc, kontor	Bod, garasje.
1. etasje	106	106	0	Entre/gang, trapperom, bad, 3 soverom, stue og kjøkken.	Loft, areal er ikke målbar.
Totalt m²	186	180	6		

Kommentar til arealberegning

Kjeller, hobbyrom er vurdert som P-rom.
Takhøyde i kjeller er enkelte steder lavere enn 240 cm.
Terrasse med belegningsstein er ikke vurdert, balkong på ca. 7 m2
Vegg areal mellom inn garasje og grunnmur bolig legges til i arealet for garasje.
Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering opplyses å være skiftet i 2013.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
TG-2	
Grunnmursplast er etablert stor sett rundt hele huset der de er synlig. 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 påført og kledd. Det registreres stedvis salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater (vaskekjeller/bod) der de er synlig. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn og hulltaking i utforet vegg. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen. Innvendig i kjelleren er det tegn på fukt og saltutslag. Fukten gjør at bruken på deler av kjelleren må begrenses da lagring av varer er lite hensiktsmessig. Drens bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Normal tid før vedlikehold av drens system med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kjeller anbefales brukt som grovkjeller og bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller	Betong
Betong og betongblokker pusset.	
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). Riss/sprekker i utvendig puss på grunnmur, over tid vil det kunne forekomme noe avskalninger i pussen, glipper mellom utv. trapp og grunnmur. Riss/sprekk påvist ved mur innvendig i kjeller. Deler av grunnmur er oppført i tresnitt, konstruksjonen kan være utsatt for fuktpåkjenning. Kalk/saltutslag på grunnmuren i kjelleren, der denne er synlig, dette tyder på at muren transporterer noe fukt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt. Normal levetid for puss/ompussing er 10 til 40 år.	

6.3 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av krypkjeller	TG-IU
Ukjent om det finnes krypkjeller under tilbygg (stue) ikke tilgang.	

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?	Ja
Oppsummering av støttemur	TG-3
Det registreres skjevhet/ retningsavvik i steingjerde av naturstein i gårdsrommet, som ikke er unormalt i forstøtningsmuren av den type. Steiner ligger tilsynelatende noe løst og er ikke sikret, kan løsner ved berøring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak til sikring/avstivning av støttemurer anbefales.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.5 Rom under terreng



Type rom under terreng	Delvis innredet
------------------------	-----------------

Kjelleren er delvis 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)	Ja
---	----

Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking i kontor måles de et fuktnnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

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. Lite luftning bak påførende vegger.

Noe kalk/saltutslag på grunnmuren og gulv i kjelleren, der denne er synlig, dette tyder på at muren transporterer noe fukt.

Påforede yttervegger og oppforede gulv i kjeller kan være en risikokonstruksjon, fukt kan skyldes kondens, at grunnmuren transporterer fukt eller svikt i utvendig fuktbeskyttelse/drenering.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet antatt etablert direkte mot grunnmasser uten grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Fuktsikringstiltak må påregnes.

Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

En eventuell oppbygging anbefales ikke før skadeårsak er kjent og utbedret.

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
------	---------

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

Terrassebord ved balkong er skiftet ut i senere tid.

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

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

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

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Åpninger i rekkverk er for store. Rekkverk er målt til 79 cm og er for lavt. Rekkverk på balkong er ikke barnesikret, det er for stor åpning mellom horisontale bord der maks åpning skal være 2 cm. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold anbefales.	

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med isolerglass, enkel glass i kjeller vinduer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassedør og det fleste vinduer er skiftet i senere tid.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer og dører med varierende alder, vinduer i 1. etasje i hovedsak skiftet ut i senere tid. generelt normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmar/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag. Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmar på loft og i kjeller, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Enkelte vinduer og vridere er strie å betjene, dette skyldes i hovedsak lite bruk. TG.3 - Et kjellervindu mangler glass, det må påregnes utskiftninger på de fleste kjeller vinduer i nær fremtid. - Nedbrytning/råte i utv. vinduskarm vinduer i stue Estimert kostnad for oppgradering/utskiftninger av de eldste og mest utsatt vinduer kr.50.000,-	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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.

6.8 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er foretatt lokale utbedringer/ utskiftninger.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
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
Liten avstand mellom kledning og grunnmur, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Utvendig kledning med varierende alder, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Det anbefales å kontrollere og etablere musetetting bak kledning.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via luke med skyvestige.	
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 tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-2**

Deler av isolasjon ligger noe tett inntil sutaket, luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp. Enkelte spiker stikker gjennom sutak, dette kan være et utsatt sted for kondens. Det registreres tegn etter tidligere mus på loft, ved pipe. Ventilasjonskanaler på loft er ikke tilstrekkelig isolerte, dette kan føre til at damp inne i kanalen kondenserer og returnerer til himling som vann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen. Enkelte luftespalter mellom sutak og isolasjon på loft ved takfot kan med fordel åpnes opp for å øke utluftingen på loftet. Tetting rundt ventilasjonskanaler gjennomført yttertak på loft må kontrolleres/utbedres for å unngå luftlommer/utettheter/energitap.

6.10 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**

Det registreres tegn etter tidligere renning i fra skjøter til takrenner. Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.11 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?	Ja
---	----

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

Utvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting. Det er etablert luftespalter i raftekasser kun på en siden av taket mot hagen, mangler ellers. Ventilasjonskanaler på loft er ikke tilstrekkelig isolerte, dette kan føre til at damp inne i kanalen kondenserer og returnerer til himling som vann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Isolasjon ligger noe tett inntil sutaket, luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp.

6.12 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Taktekking er antatt skiftet ifbm tidligere påbygg av stue.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget. Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år .	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Mose anbefales fjernet, mose tiltrekker fukt Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
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 gjøres oppmerksom på at 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.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er 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 knirk/svikt/spenninger i gulv kan forekomme som følge av dette. Riss/sprekk registrert i kjeller gulvet.

Skjevheter i gulv 1.etasje mot tilbygg/gang.

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

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Kjellergulv ukjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn.

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.

Oppførende gulv i kjeller må vurderes nærmere inspisert.

6.15 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?

Ja

Skorstein over tak er inspisert fra:

Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Nei

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

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Pipa har kun 2 sider synlig. 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
Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.
Pipe over tak med påmontert beslag, kun besiktet fra bakkenivå.

Ifølge eier har det vært feiekontroll men det er ikke fremvist dokumentasjon på feiekontroll.

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

6.16 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 med hvite fronter og mørk benkeplate fra 2015, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitasje.
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

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerer ved enkel test.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Kjelleren er innredet i senere tid, ukjent om nødvendig godkjennelse er gitt, eller om bruksendring 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?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Rom i kjeller tilfredstiller ikke alle kravene i byggeforskriftenes vedr. rømning og lys i rom for varig opphold. Kjellervinduet har krav om minimum fri høyde på 60 cm og fri bredde på 50 cm bredde, samtidig må summen av bredde og høyde være minst 1,5 meter. 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

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-3
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 rekkverk i kjeller trappen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk ved kjellertrapp anbefales for bedre sikkerhet. Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

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 bad.	
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. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevnt mellomrom. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for å ikke tørke ut i vannlås.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
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?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding 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. Det registreres tegn etter tidligere vannmerker i himling etter tidligere utettheter fra vannrør i kjeller. Stoppekran er plassert i bod i kjeller. Enkelte vannrør i kjeller er uisolerte og utsatt for frost. Utekran er ikke isolert og kan være utsatt for frostskaader.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal tilsyn/vedlikehold.

Vannledninger bør vurderes 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
--	----

2018, det ble foretatt enkelte oppgraderinger ved elektrisk anlegg i regi av EL Team, dokumentasjon fremvist.

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?	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**

TG 2. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på hele 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 / 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	Varmepumpe
-------------	------------

Varmepumpe, vedovn og elektrisk, varmekabler på bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet. Varmepumpe, ukjent når sist service er foretatt. Med bakgrunn i alder på deler av anlegget (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal vedlikehold/service anbefales. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år, service avtale anbefales.	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2003	
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?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tettesjikt (membran/ belegg). Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år. Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

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

6.24 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Det er etablert mekanisk avtrekk i vegg på bad i 1.etasje. 2017.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Periodisk mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. 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.

Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves. .

Vaskerom har kun naturlig avtrekk og tilsynelatende noe liten kapasitet på utlufting. Dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette. Rust i lufteventiler i grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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.

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

Tilluftspalter ved manglende dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.25 Våtrom: Bad/vaskerom kjeller



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?

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Kalk og saltutslag gulv og vegg, det registreres fukt i grunnmuren.

Mangelfull avluftning, kun naturlig ved klaffeventil/vindu.

Det er ikke etablert tettsjikt/membran.

Glipper i mellom grunnmur og støpt dekke på gulvet.

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

Anbefalte tiltak

Badet fremstår som utett og må totalrenoveres.



6.26 Våtrom: Bad 1.etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad/vaskerom fra 2017.
Flis på gulv og vegg.
Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning.
Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

2017 fagfolk skal være brukt.

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

Nei

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

Nei

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

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-1**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Noe lite fall på gulvet utenfor dusj.
Nedsenket gulv i dusj, synlig oppbrett av membran mot terskel i dør og under klemring ved sluk i dusj.
Vindu er plassert i våtsone, men skjerms av glassveggen til dusj.
Noe misfarging i silikofuge i dusj innvendig hjørne.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-1**

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Fliser på gulv og vegg fra byggeåret normale bruks-alderingsslitasje.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

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

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Normale bruks-alderingsslitasje.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

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

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

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

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.27 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasje er oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.
Lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler og innvendig med gips.
Skråtak i tre som er tekket med betongtakstein.
Hvitlakkert stålport med elektrisk portåpner.

Garasje,

Merknader.

- Kalk saltutslag grunnmur
 - Riss/sprekk i gulv
 - Fall inn mot garasje og mot boligens grunnmur.
 - Vannmerker bindingsverk mot port ved taknedløp, hakk i bend.
 - Vannmerker i sutak overgang takkonstruksjon inn mot bolig, skyldes antatt tidligere forhold.
- Det er etablert sluk i garasje men ikke tilstrekkelig fall mot sluk.

Tiltak: det anbefales etablert dreneringsrist i terreng foran port, for å lede vekk overvann fra bygningen.

6.28 Øvrig: Andre forhold

Beskrivelse

- Solskjerm 2 stk. er ikke funksjonstestet av takstmann.
- Tidligere mus.
- Hobbyrom kjeller, har etablert utslagsvask med sluk i gulvet men mangler vanntett tetsjikt rundt sluk og membran ellers.

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant