

August Jacobsens gate 15 4344 BRYNE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1977

BRA: 151 m²

BRA-i: 136 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

4

TG-2

16

TG-3

3

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggbygninger (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/31231>

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

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Toppdekker og overflater med varierende alder og stand.

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy.

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinriss i betongen.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på ca 29 mm avvik på total planhet, og 20 mm på lokal planhet(2m) i stue 1. etasje. Tg:3.

Merknader overflater.

-Stedvis spenninger/knirk, noe brukslitasje, og falming i toppdekker.

-Svelling i parkett omliggende kjøleskap, ingen registrert fukt.

-Svelling i laminatgulv i entre, ingen registrert fukt.

-Stedvis løse flise og fliser med "bom", manglende dekning/heft av flis i gang 1. etasje.

-Lokal nedbøy ved skjenk spisestue.

-Påregnelig med riss/sprekker i pappet tak av eldre dato.

-Eier opplyser at toppdekke ble skiftet på kjøkken i forbindelse med mindre drypplekkasje fra blandebatteri i 2004. Blandebatteri også skiftet i den forbindelse.

-Innvendige overflate stedvis oppgradert mellom 2002-2025.

Anbefalte tiltak

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

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Deler av toppdekker må påregnes oppgradert.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: 1.etasje - Vaskerom

Oppsummering

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Vaskerom fra byggeåret.

Gulv og yttervegg av betong, malt lettvegg.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, bereder, vannmåler og stoppekran.

Naturlig avtrekk, manglende tilluftspalte.

Ca 95 mm fall fra topp terskel til topp sokkel ved dør.

Merknader:

-Lekkasje i krane ved bruk.

-Naturlig avtrekk, manglende tilluftspalte.

-Hulltaking ikke foretatt grunnet konstruksjons oppbygging og synlig røropplegg.

Anbefalte tiltak

Skifte krane på sikt.

Opprette mekanisk ventilering og til luft.

Våtrom tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet, funksjon vurderes ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Rom under terreng

Oppsummering

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fukttinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak

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

Opprette bedre ventilering i bolig generelt.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Åpning mellom liggende rekkverks bord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.

Manglende rekkverk tilknyttet platting ved entre.

Generelt

Registrert tørkesprekker, og nedbrytning i terrassebord.

Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Retningsavvik i platting av belegningsstein, dette skyldes grunnarbeid, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

Rekkverk

For å lukke avviket må rekkverket utbedres iht. dagens krav.

Rengjøring og overflatebehandling av terrassebord/rekkverk må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder.

Merknader:

- Det ble registreres noe nedbrytning, krakelering i overflater/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.
- Stedvis iring og korrodering i beslag/hengsler.
- Nedbrytning/råte i glasslist tilknyttet soveromsvindu i 2. etasje.
- Glipe i vinduskarm kjøkken, ingen registrert følgeskade.
- Svelling i vindusforing i spisestue, ingen registrert fukt på befaringsdagen. Utvendig tetting bør kontrolleres/utbedres.
- Svelling/fuktutslag i nedre del av brytning tilknyttet terrassedør, ingen registrert innvedige følgeskader.

Normal tid før utskifting av vinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Vedlikehold/ overflatebehandling må påregnes.

Skifte av skadet glasslist tilknyttet soveromsvindu 2. etasje.

Eldre vinduer og dører må påregne skiftet på kortere sikt.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

-Vannmerker/kondensering i sutak omliggende avkast avtrekksvifte og kloakkluftning, manglende isolasjon på avkast/luftning. Avkast/lufting isolert til takhatt etter undertegnede befaring.

-Loftsluke er ikke isolert, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av bolig/rom.

Generell info:

Himling 2. etasje og yttertaket uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering.

Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.

Anbefalte tiltak

Montere isolert loftsluke.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertaket av denne konstruksjon og alder.

"klemte" luftespalter ved takfot, dette kan føre til kondensering.

For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.

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

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

Anbefalte tiltak

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille.

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp fra byggeåret, normal brukslitasje i overflater.
Nedre vange mangler rekkverk.
Manglende håndløper på vegg.
Liggende spiler tilfredsstiller ikke dagens krav.

Anbefalte tiltak

Utbedre påpekte merknader for å tilfredstille dagen krav til trapp.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør fra byggeåret.
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeår, stedvis iring på synlig kobberrør, ingen registrerte lekkasjer.
-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget hovedsaklig fra byggeåret, mindre oppgraderinger utført senere. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Merknad:
-Løs hjul til dimmer soverom 1. etasje.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.
Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder fra 2013, ingen spesielle merknader utover manglende fast tilkobling.

Utstyr sanitær installasjoner
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

Montere fast tilkobling.

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilering og avtrekk fra våtrom/kjøkken. Bolig forøvrig er ventilering via ventil i vindu og veggventil.
Det er manglende tilluftspalte ved dører.

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering samt tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: 1.etasje - Bad

Oppsummering av overflater

Overflate oppmalt i 2015.
Merknader:

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales det fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

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

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Lovlighet

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

Vinduer i stue 1. etasje tilfredsstiller ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Dagslysforhold er ikke kontrollert.

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.5.2025

Rapportdato
12.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: Linn Wanda Sangolt

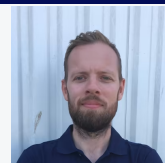
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Kåre Vatland
Firma: Duo Takst AS
Adresse: Vesthagen 4, 4344 Bryne

Telefon: 902 97 450
Epost: KV@DUOTAKST.NO



Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet enkelte bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen, påregnelig med stedvis gjennomgang ved tilgang.

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.

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

Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: August Jacobsens gate 15, 4344 Bryne

Kommunenr: 1121

Gårdsnr: 2

Bruksnr: 526

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: 22

Leilighetsnr:

Byggeår: 1977 - lht. eiendomsverdi

Boligtype: Rekkehus

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus som er oppført med grunnmur i betongelement.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.
Tre bjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen med varierende alder og stand, stedvis oppgradert innvendig i senere tid.
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og brukslitasje.
Enkelte konstruksjoner har utgått sin forventet levetid, og eller har mangler og må påregnes oppgraderes.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger. Konferer med med selger for nærmere informasjon.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.
Rapport anbefales lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	69	69	0	0	16
U. etasje	67	67	0	0	0
Garasje i rekke	15	0	15	0	0
Totalt m²	151	136	15	0	16

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	69	69	0	Kjøkken/spisestue, stue og soverom. - BRA-i (internt bruksareal)	
U. etasje	67	63	4	Entre/gang, 2 soverom, wc, gang, bad, vaskerom og kjellerstue. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
Garasje i rekke	15	0	15		Garasje. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	151	132	19		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming(variærede tykkelser på utforete vegger), samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Balkong - 15,50 m2 - TBA

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng



Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	
TG-2	
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Opprette bedre ventilering i bolig generelt.	

6.2 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse i hage ca 2005 og skiftet ut trevirke på terrasse gelender over inngangsparti. Ca 2003	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Balkong

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Åpning mellom liggende rekkverks bord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.

Manglende rekkverk tilknyttet platting ved entre.

Generelt

Registrert tørkesprekker, og nedbrytning i terrassebord.

Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Retningsavvik i platting av belegningsstein, dette skyldes grunnarbeid, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**Rekkverk**

For å lukke avviket må rekkverket utbedres iht. dagens krav.

Rengjøring og overflatebehandling av terrassebord/rekkverk må påregnes.

6.3 Vinduer og dører

**Beskrivelse**

Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

2. etasje

-Vindu soverom 2007.

-Enkelte vinduer skiftet i 2013.

Ytterdør entre 2016

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmmer, 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

Vinduer og dører med varierende alder.

Merknader:

- Det ble registreres noe nedbrytning, krakelering i overflater/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.
- Stedvis iring og korrodering i beslag/hengsler.
- Nedbrytning/råte i glasslist tilknyttet soveromsvindu i 2. etasje.
- Glippe i vinduskarm kjøkken, ingen registrert følgeskade.
- Svelling i vindusforing i spisestue, ingen registrert fukt på befaringsdagen. Utvendig tetting bør kontrolleres/utbedres.
- Svelling/fuktutslag i nedre del av brytning tilknyttet terrassedør, ingen registrert innvedige følgeskader.

Normal tid før utskifting av vinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold/ overflatebehandling må påregnes.

Skifte av skadet glasslist tilknyttet soveromsvindu 2. etasje.

Eldre vinduer og dører må påregne skiftet på kortere sikt.

6.4 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft

Delvis innredet / kaldtloft

Er loftet innredet etter byggeår?

Nei

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

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

-Vannmerker/kondensering i sutak omliggende avkast avtrekksvifte og kloakkluftning, manglende isolasjon på avkast/luftning. Avkast/lufting isolert til takhatt etter undertegnede befaring.

-Loftsluke er ikke isolert, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av bolig/rom.

Generell info:

Himling 2. etasje og yttertak uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering.

Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere isolert loftsluke.

6.5 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

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-2

Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.
"klemte" luftespalter ved takfot, dette kan føre til kondensering.
For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

6.6 Taktekking

Type tekking

Betongstein

Inspisert fra

Fra bakken, På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Nei
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 enkelte steder. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	

6.7 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?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.8 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja



Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Toppdekker og overflater med varierende alder og stand.

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy.

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på ca 29 mm avvik på total planhet, og 20 mm på loakl planhet(2m) i stue 1. etasje. Tg:3.

Merknader overflater.

- Stedvis spenninger/knirk, noe brukslitasje, og falming i toppdekker.
- Svelling i parkett omliggende kjøleskap, ingen registrert fukt.
- Svelling i laminatgulv i entre, ingen registrert fukt.
- Stedvis løse flise g fliser med "bom", manglende dekning/heft av flis i gang 1. etasje.
- Lokal nedbøy ved skjenk spisestue.
- Påregnelig med riss/sprekker i pappet tak av eldre dato.
- Eier opplyser at toppdekke ble skiftet på kjøkken i forbindelse med mindre drypplekkasje fra blandebatteri i 2004. Blandebatteri også skiftet i den forbindelse.
- Innvendige overflate stedvis oppgradert mellom 2002-2025.

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.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Deler av toppdekker må påregnes oppgradert.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



6.9 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter og heltre benkeplate. Innredning skiftet i 2004. Stedvis noe bruksmerker i overflater, påregnelig normalt iht. alder.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.

6.10 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Ukjent, men det er ikke synlig brannskille i yttertak mot nabo vest.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vinduer i stue 1. etasje tilfredsstiller ikke krav til rømning. Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Dagslysforhold er ikke kontrollert. Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Branntilsyn utført mai 2025, ingen avvik registrert. Dokumentasjon ikke fremvist på befaringsdagen.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.11 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprette mekanisk ventilering.

6.12 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeåret.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

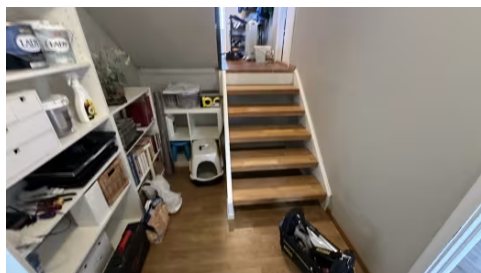
Oppsummering av trapp

TG-2

Innvendig trapp fra byggeåret, normal brukslitasje i overflater.
Nedre vange mangler rekkverk.
Manglende håndløper på vegg.
Liggende spiler tilfredsstillende ikke dagens krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre påpekte merknader for å tilfredstille dagens krav til trapp.



6.13 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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

Bygningens avløpsrør fra byggeåret.
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.14 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
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?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

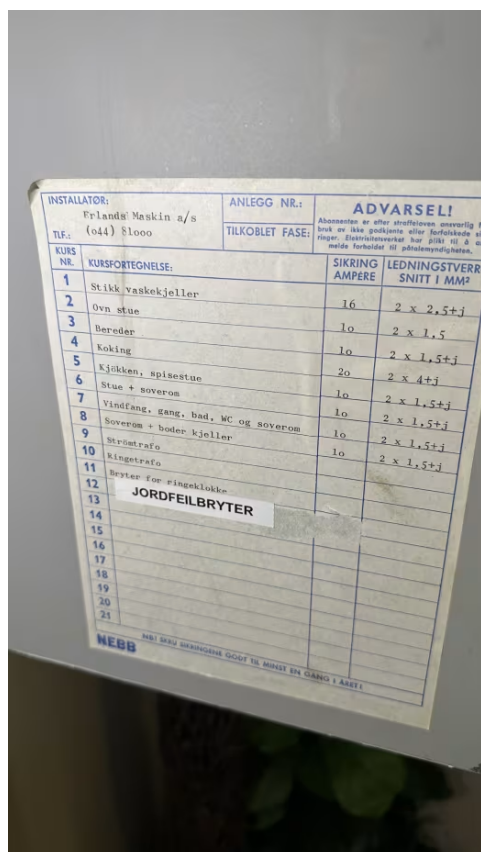
Vannrør fra antatt byggeår, stedvis iring på synlig kobberrør, ingen registrerte lekkasjer.
-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer, Skrusikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Ny måler montert i 2024.

-Jordfeilbryter.

-El-anlegg ved montering av kjøkken i 2004

-El-anlegg ved renovering av kjellerstue i 2021, samsvarserklæring fremvist.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Elektriske anlegget hovedsaklig fra byggeåret, mindre oppgraderinger utført senere.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).

Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Merknad:

-Løs hjul til dimmer soverom 1. etasje.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.16 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2013

Størrelse

198L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Bereder fra 2013, ingen spesielle merknader utover manglende fast tilkobling.

Utstyr sanitær installasjoner

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

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere fast tilkobling.

6.17 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Naturlig ventilering og avtrekk fra våtrom/kjøkken. Bolig forøvrig er ventilering via ventil i vindu og veggventil.

Det er manglende tilluftspalte ved dører.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprette mekanisk ventilering samt tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og våtromstapet på vegg.
Utstyr: Dusjnisje, servant i innredning.
Naturlig avtrekk.
Stråleovn.
Ca 115 mm fall fra topp terskel til topp slukrist.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Dusjkabinett montert og overflater oppmalt i 2025.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Overflate oppmalt i 2015.

Merknader:

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales det fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

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

Nei

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

Ja

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

Nei

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

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: Dusjnise, servant i innredning.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitærutstyr fra 2025, god stand.
Merknad:
-Feste servant til underskap.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

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 utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

6.19 Våtrom: 1.etasje - Vaskerom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Vaskerom fra byggeåret.

Gulv og yttervegg av betong, malt lettvegg.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, bereder, vannmåler og stoppekran.

Naturlig avtrekk, manglende tilluftspalte.

Ca 95 mm fall fra topp terskel til topp sokkel ved dør.

Merknader:

-Lekkasje i krane ved bruk.

-Naturlig avtrekk, manglende tilluftspalte.

-Hulltaking ikke foretatt grunnet konstruksjons oppbygging og synlig rørøpplagg.

Anbefalte tiltak

Skifte krane på sikt.

Opprette mekanisk ventilering og til luft.

Våtrom tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet, funksjon vurderes ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.20 Øvrig: Utvendig

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Kledning

Utvendig kledning fra antatt byggeåret, god stand iht. alder.

Merknader:

-Noe nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Korrodering og stedvis mangelfull musetetting er stedvis mangelfull, registrert tegn til museaktivitet på loft.

-Stedvis tørkesprekker og vridninger, påregnelig normalt iht. alder.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Tiltak

Supplere musetetting.

Taktekking

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.

-Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

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

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

Tiltak:

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Renner og nedløp- Montert i 2019.

Takrenner og nedløp av plast.

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

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Dreneringer

Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

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

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

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Synlig grunnmurplast er ikke avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftes som saltutslag i åpen vegg.

Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.

Tiltak/anbefalinger:

-Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

-Montere klemlist på grunnmursplast.

-Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Støttemur

Støttemur oppført i naturstein og kubbestein.

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Manglende rekkverk på deler av mur. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

6.21 Øvrig: Skorstein over tak



Beskrivelse

Merknader:

- Pipe m/ildsted opplyst oppført i 1981.
- Sprekk i brannplate i ildsted.
- Manglende tetting omliggende rørgjennomføring ved ildsted.
- Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Ingen registrerte utettheter innvendig.
Pipebeslag over tak opplyst montert over tak i 2019.
Krav til høyde på pipeløp er ikke kontrollert.

6.22 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører slett utførelse.

Stedvis noe brukslitasje i overflater og låskasser, påregnelig normalt ift. alder.

Merknader:

- Det er ikke luftspalter på alle innvendige dører, dette hindrer ventilering i bolig, samt noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
- Enkelte dører behøver mindre justeringer.

6.23 Øvrig: Garasje i rekke - 15m2

Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur av betong og plate av asfalt.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepaneler.

Saltak i tre som er tekket med plastbelagt stålplater.

Takrenner/nedløp i plast.

Treport.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.

Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.

6.24 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Yttervegger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant